PARKVEIEN 4H

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklaering
Meglers verdivurdering
Energiattest
Opplysninger fra forretningsfører
Opplysninger fra kommunen
Nabolagsprofil
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet
Parkveien 4 H, 1405 LANGHUS
NORDRE FOLLO kommune
gnr. 122, bnr. 32, snr. 94

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 10.04.2025 **Rapportdato:** 22.04.2025 **Oppdragsnr.:** 10040-1664 **Referansenummer:** RT1981

Autorisert foretak: Follo Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Bratberg **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

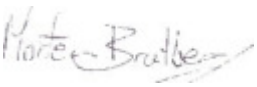
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Follo Takst AS



Rapportansvarlig



Morten Bratberg
Uavhengig Takstingeniør
morten@follo-takst.no
957 81 845

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner annet enn ev. kort og omtale disse. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld.

Leiligheten har en innvendig normal standard fra hovedsakelig fra byggeåret.

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Anbefaler potensiell kjøper å lese gjennom rapporten nøye for å få en best mulig forståelse av boligens tilstand.

Leilighet - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

- Vinduer : Malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendig rammer og karmer forblendet med aluminium.

- Ytterdør : Slett hovedytterdør til leiligheten med kikhull.
- Balkongdør : 2 stk. balkongskyvedører i fabrikkmalt tre og isolerglass. Utvendig omramming i aluminium.

- Utgang til balkong på ca 17,5 kvm fra stue. Oppført i utkraget betong. Lagt tilfarergulv og imp. terrassebord på gulv. Rekkverk er plateslått på innside og kledd med panel på utside.

- Markise på balkongen.
- Tilgang til felles takterrasse.

INNVENDIG Gå til side

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: parkett og fliser.
Vegg: sparklet og malte flater. Fliser på bad.
Himling: sparklet og malte flater.

- Etasjeskiller er av betongelementer.

- Radon : Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

- Dører : Innvendige hvitmalte slette dører (formpresset). Fabrikkmalt. Skyvedør mellom gang og stue.

- Div. belysning.
- Skyvedørsgarderobe på hovedsoverom, entre og på ett annet soverom.
- Dørcallinganlegg med åpner.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom (fra gangen) :
Bad er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Kun FDV- dokumentasjon.
Flislagte vegger og gulv med gulvvarme. Malt slett himling med innfelt downlights.
- Innredninger: dusjhjørnet med svingbare glassdører, vegghengt toalett, servantinnredning, speil med lys på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon med tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.
- Hulltaking er ikke foretatt da bad er fra 2021 og fortsatt har garanti tid igjen.

Bad (fra hovedsoverom) :
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Kun FDV- dokumentasjon.
Flislagte vegger og gulv med gulvvarme. Malt slett himling med innfelt downlights.
- Innredninger: dusjhjørnet med svingbare glassdører, vegghengt toalett, servantinnredning, speil med lys på vegg over servant.
Det er balansert ventilasjon.
- Hulltaking er ikke foretatt da det finnes en inspeksjonsluke fra soverom og mot bad. Badet har stålstendere og fuktsøk med pigger er ikke mulig. Det ble foretatt visuell kontroll i inspeksjonsluke og det ble ikke avdekket synlig skadesymptomer eller andre avvik i dette aktuelle område. Det er fortsatt ny garanti på dette badet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter i grå farge. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Kjøkken øy med barløsning. Lys under overskap.
Integrert : kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, vinskap, komfyr, micro og induksjonstopp.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : ja.
Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i himling på begge baderom.
Til info : Burde vært etablert avrenning fra vannskapene.

- Det er avløpsrør av plast.

- Balansert ventilasjon i leiligheten. Avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft til stue og soverom. Aggregat plassert i tak/ himling i entre. Regulator på vegg utenfor bad.

Beskrivelse av eiendommen

- Oppvarming : Leiligheten oppvarmes av varme i gulv på begge baderom. Vannbåren varme til radiatorer plassert i gangen, stue og spisestue.

- Varmtvann : Leiligheten har ikke egen varmtvannsbereder. Felles for bebyggelsen. Denne er ikke inspisert eller vurdert på tilstand.

- El.anlegg bestående av:
Sikringsskap : plassert i entre.
Sikringstype: jordfeilautomat.

- Brannslukningsapparat og røykvarsler tilkoblet strøm. Er også etablert sprinkel anlegg i leiligheten og bebyggelsen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Utvendig tomteforhold er ikke vurdert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

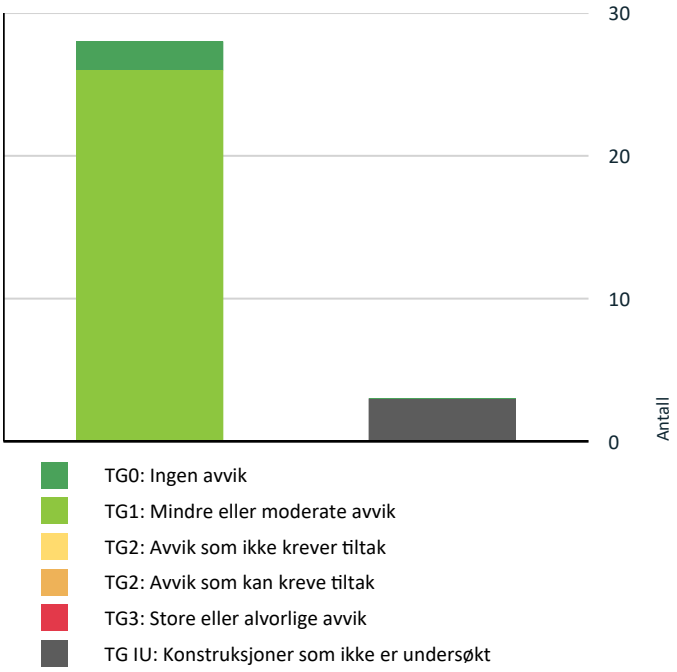
Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er mottatt byggemeldte tegninger for leiligheten etter befaringen. Det er ikke noe som tyder på at opprinnelig planløsning er forandret.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann har ikke bedømt utvendig terrengforhold eller vært på yttertaket. Tilleggsbygninger på eiendommen er kun enkel visuelt befart.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/ seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner annet enn ev. kort og omtale disse.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld. Blir ikke kostandsestimert forhold/bygningsdeler med TG2 i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2021

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd av eier siden det var nytt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendig rammer og karmer forblendet med aluminium.

TG 1 Dører

- Slett hovedytterdør til leiligheten med kikhull.
- 2 stk. balkongskyvedører i fabrikkmalt tre og isolerglass. Utvendig omramming i aluminium.

Til info : balkongdør ved spisestue bør smøres opp.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong på ca 17,5 kvm fra stue. Oppført i utkraget betong. Lagt tilfarergulv og imp. terrassebord på gulv. Rekkverk er plateslått på innside og kledd med panel på utside.

Til info : finnes et sluk på terrassen som jevnlig må renses.

TG 1 Andre utvendige forhold

- Markise på balkongen.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:

Gulv: parkett og fliser.
Vegg: sparklet og malte flater. Fliser på bad.
Himling: sparklet og malte flater.

Noe merker/hakk etc. må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Vanlig også at det kan vise seg å være fargeforskjell i parkett/tregulv hvor det har stått møbler/teppe etc. over tid. Treverk har pigmenter som endres over tid/og særlig i sollys.

Tilstandsrapport

registrert enkelte sprekker i overgang vegg/tak på soverom.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongelementer.

Målt avvik på inntil 12 mm i gangen. Målt inntil 9 mm gjennom stue/ kjøkken. Soverom er ikke målt.

TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige hvitmalte slette dører (formpresset). Fabrikkmalt. Skyvedør mellom gang og stue.

TG 1 Andre innvendige forhold

- Div. belysning.
- Skyvedørsgarderobe på hovedsoverom, entre og på ett annet soverom.
- Dørcallinganlegg med åpner.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Kun FDV- dokumentasjon.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

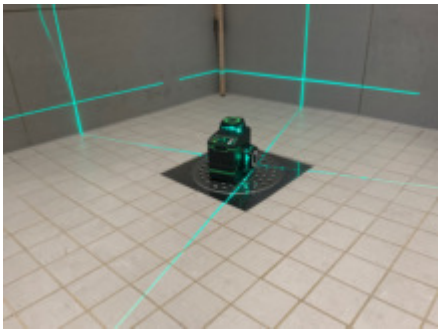
Flislagte vegger og malt slett himling med innfelt downlights.

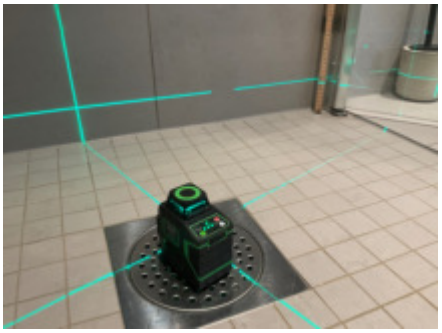
4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde.







4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredninger: dusjhjørnet med svingbare glassdører, vegghengt toalett, servantinnredning, speil med lys på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da bad er fra 2021 og fortsatt har garanti tid igjen.

4. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Kun FDV- dokumentasjon.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

4. ETASJE > BAD

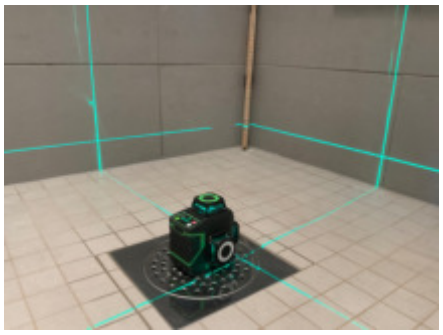
TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt slett himling med innfelt downlights.

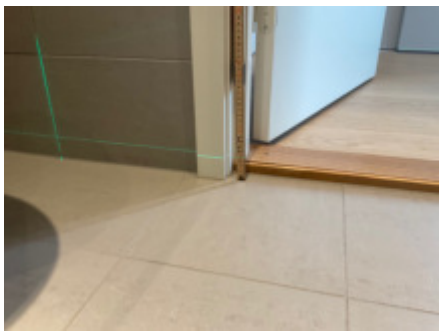
4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde.







4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredninger: dusjhjørnet med svingbare glassdører, vegghengt toalett, servantinnredning, speil med lys på vegg over servant.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det finnes en inspeksjonsluke fra soverom og mot bad. Badet har stålstendere og fuktsøk med pigger er ikke mulig. Det ble foretatt visuell kontroll i inspeksjonsluke og det ble ikke avdekket synlig skadesymptomer eller andre avvik i dette aktuelle område. Det er fortsatt ny garanti på dette badet.





KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter i grå farge. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Kjøkken øy med barløsning. Lys under overskap.
Integrert : kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, vinskap, komfyr, micro og induksjonstopp.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : ja.

Til info : mindre justeringer på enkelte dører anbefales. Det er etter innflytting blitt ettermontert ett høyskap med integrert vinskap og micro.

4. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i himling på begge baderom.

Til info : Burde vært etablert avrenning fra vannskapene.







TG 1 Avløpsrør

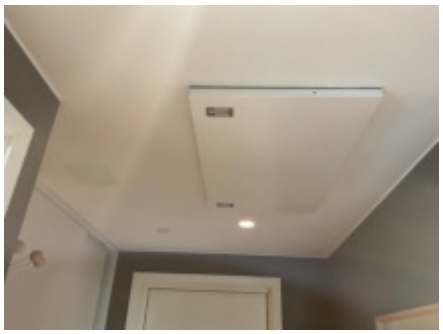
Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i leiligheten. Avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft til stue og soverom. Aggregat plassert i tak/ himling i entre. Regulator på vegg utenfor bad.

Generell info :
Gjøres oppmerksom på at filter og kanaler jevnlig må rengjøres.
Viktig at et slikt anlegg aldri skrus helt av (med unntak av ved service og filterskift).
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse.

Tilstandsrapport



TG 1 Varme generelt

Leiligheten oppvarmes av varme i gulv på begge baderom. Vannbåren varme til radiatorer plassert i gangen, stue og spisestue.

TG IU Varmtvannstank

Leiligheten har ikke egen varmtvannsbereder. Felles for bebyggelsen. Denne er ikke inspisert eller vurdert på tilstand.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme til radiator plassert i stue, spisestue og i gangen.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert i entre.
Sikringstype: jordfeilautomat.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Bekreftet av selger.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Foreligger samsvarserklæring.

   Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Tilstandsrapport

5. ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Bekreftet av selger.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Bekreftet av selger.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat og røykvarsler tilkoblet strøm.
Er også etablert sprinkel anlegg i leiligheten og bebyggelsen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

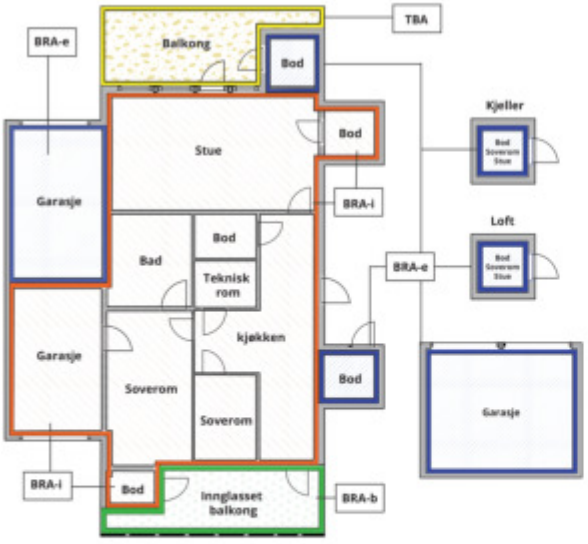
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	99			99	17
Kjeller		8		8	
SUM	**99**	**8**			**17**
SUM BRA	**107**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Entré, Gang, Bad/vaskerom, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser fra Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall).
Bod i kjelleretasjen er målt til ca 7,8 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er mottatt byggemeldte tegninger for leiligheten etter befaringen. Det er ikke noe som tyder på at opprinnelig planløsning er forandret.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ettermontert høyskap på kjøkken med micro og vinskap.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	99	0

Kommentar

Leilighet

Arealer er innvendig målt med laser (Bosch laser og blir avrundet til nærmeste hele tall). Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2025	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Lisa Mørkrid	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	122	32		94	4961 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse

Parkveien 4 H

Hjemmelshaver

Mørkrid Lisa

Kommentar

Tomten og oppbygningen av denne er ikke gjennomgått på tilstand. Andel gjeld og formue er gitt av forretningsfører.

Boligselskap

Sameiet Parkveien Langhus

Eierandel

998 / 63335

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS. Tlf.: 22 86 55 00

Organisasjonsnr

928113612

Felles formue

Kr. 11 568 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggenhet i et etablert og sentralt boligområde på Langhus i Nordre Follo kommune, med nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Langhusområdet er perfekt for fritidsaktivitet utendørs som innendørs. Det er flere aktive idrettslag og mange andre organisasjoner i nærområdet. Det er kort vei til flott idrettsanlegg med fotballbaner, skøytebane, golfbane, idrettshall og svømmehall, samt badeplass på Breivoll med fine sandstrender. Eiendommen har også nærhet til flotte tur - og friluftsområder, for eksempel Nøstvedtmarka nordvest for Ski sentrum.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei og private internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Henviser til salgsprospekt for info vedr. reguleringsplan for område/eiendommen.

Om tomten

Fellesarealer er pent opparbeidet med gressplen, beplantning, lekeapparater, benker og sykkelparkering. Gangveier med asfalt, belegningsstein, heller og trapper.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

Parkering

Opplyst at det følger med en fast biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
6 500 000	2021	Siste registrerte salg av denne seksjonen

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	90711864			

Kommentar
Fellespolise for sameiet. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Undertegnede fikk oversendt eiers egenerklæring. Denne samsvarer med takstmanns bedømmelse dog jmf. beskrivelse gjort i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Div. eiendomsinformasjon er hentet fra Statens Kartverk. Gjennom Ambita.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier viste leiligheten og ga opplysninger. Rapporten er blitt gjennomlest og gitt tilbakemelding til takstmann.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger fra forretningsfører er oversendt pr. e-post.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. informasjon hentet gjennom Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	22.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RT1981

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLAERING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120250042

Selger 1 navn
Lisa Mørkrid

Gateadresse
Parkveien 4H

Poststed	Postnr
Langhus	1405

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120250042

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse | På garasjeplass tilhørende leiligheten

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120250042

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mistenkt i gang for ca 1 år siden, utbedret etter bruk av feller

Document reference: 120250042

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 120250042

E-Signing validated

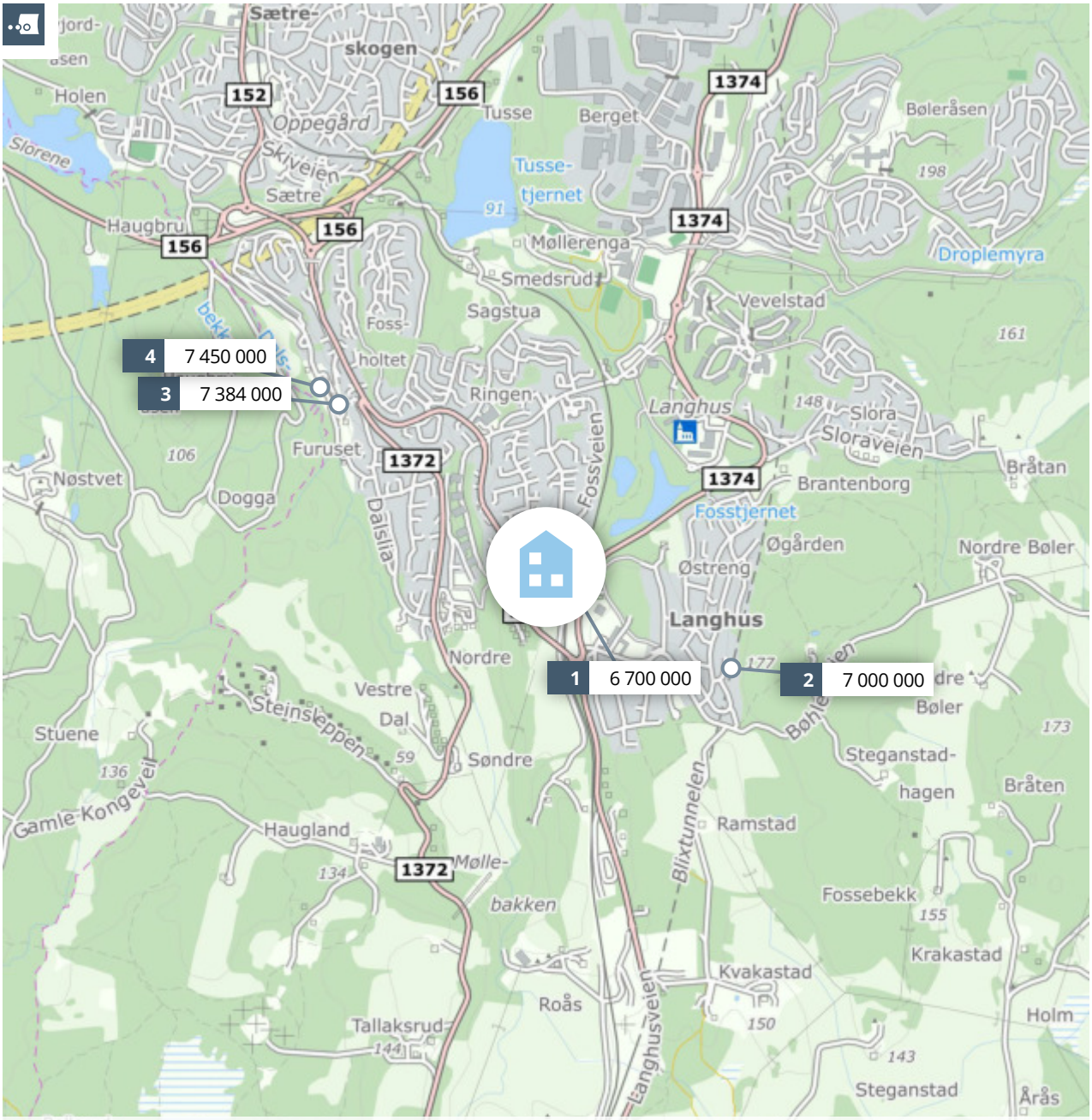
secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lisa Mørkrid	eda9a89f428b43942fbf5e9039c77d763d572e72	02.05.2025 09:55:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 120250042

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

PARKVEIEN 4 H

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 02.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Roger Edvardsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Parkveien 4 H, 1405 LANGHUS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 122 BNR 32 FNR 0 SNR 94 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Foss

Verdivurdert til

7 400 000

-	7 400 000	74 747
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	99 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2021

Fellesutgifter	3 742
Formue	11 568
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

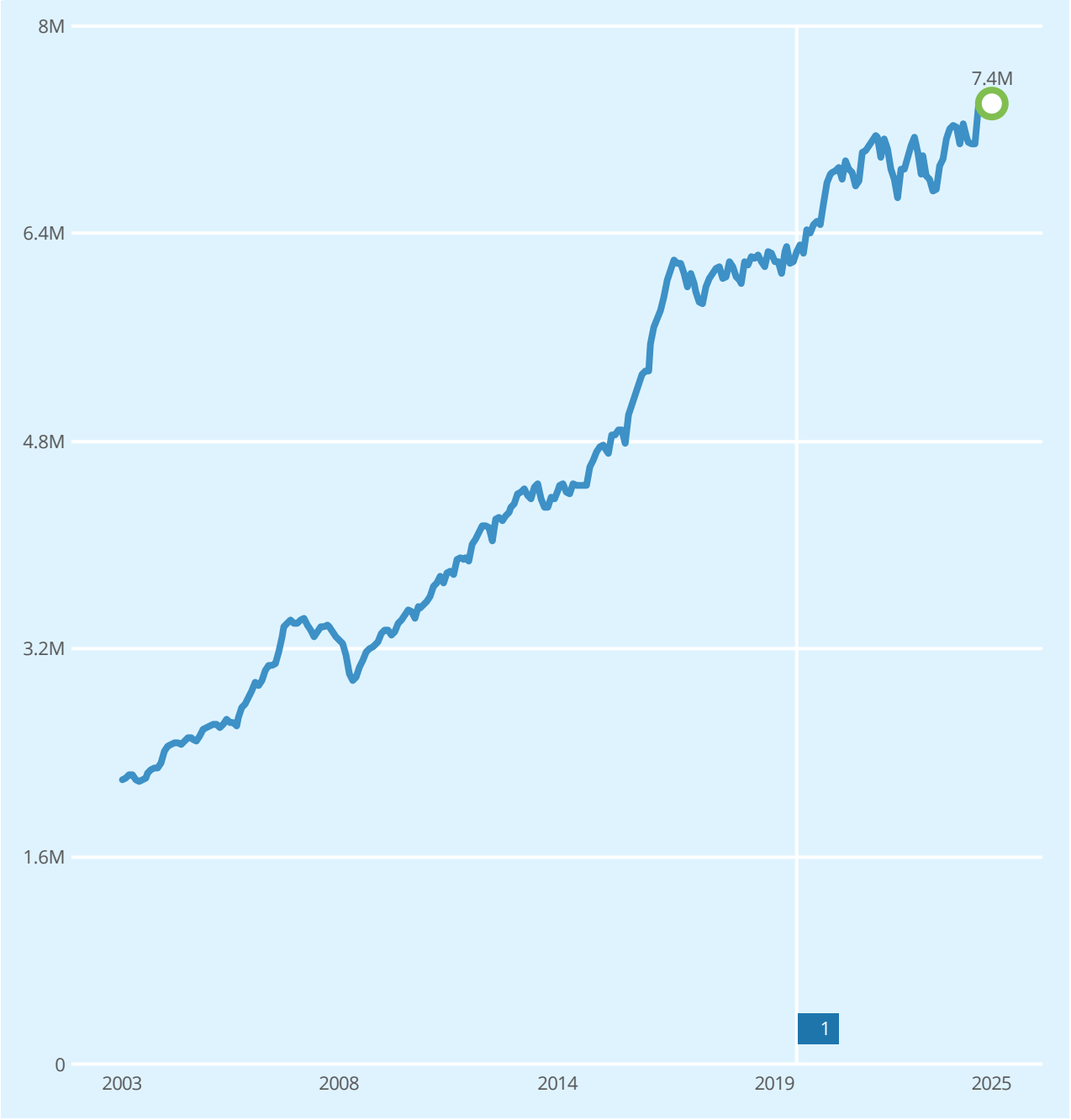
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Parkveien 4 D 110 m²	2021	5. etg	3 sov	08.08.2022	6 700 000	**6 700 000**	0	6 700 000	**60 909**
2	Ramstad terrasse 3 110 m²	2003	4. etg	2 sov	08.04.2024	6 700 000	**7 000 000**	0	7 000 000	**63 636**
3	Haugbro terrasse 192 101 m²	2018	4. etg	3 sov	29.06.2024	7 490 000	**7 375 000**	9 000	7 384 000	**73 109**
4	Haugbro terrasse 163 137 m²	2021	3. etg	3 sov	11.08.2024	7 500 000	**7 450 000**	0	7 450 000	**54 380**

Jeg takker for et hyggelig møte-, og befaring, og har laget en Verdivurdering/E-takst av eiendommen i dagens marked. Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.11.2021		01.11.2021	-	6 500 000	-	6 500 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

Leiligheter til salgs i Foss grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

6.0M
5.8M
5 610 000 Prisantydning i snitt
5.4M
5.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i

107
dager

Leiligheter solgt i Foss grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

4.1M
4 015 000 Prisantydning i snitt
3 960 000 Salgspris i snitt
3.9M

Solgt i snitt i løpet av

79
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

74 747 Parkveien 4 H Totalpris 7 400 000

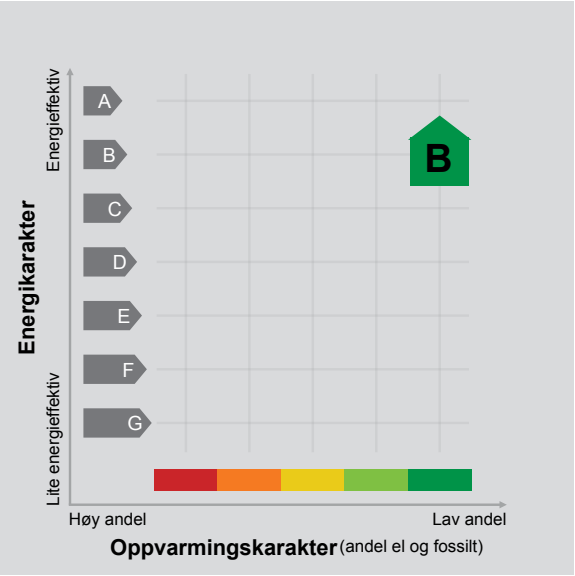
70 822 Foss grunnkrets i snitt siste 6 mnd

67 075 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 6 mnd

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Parkveien 4H
Postnummer	1405
Sted	LANGHUS
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	122
Bruksnummer	32
Seksjonsnummer	94
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300741825
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-111416
Dato	28.04.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Slå el.apparater helt av
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	99
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Oppegård Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Kvadrat v/Erik Tenden Nyborg
Strandliveien 4, 1410 KOLBOTN
E-post: WM120_3005137@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005137/120-25-0042 parkveien 4h . Vår ref.: 0945-1-94 Dato: 02.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Parkveien Langhus
Organisasjonsnr:	928113612
Seksjonseier:	Mørkrid, Lisa
Medeier:	
Leilighetsnummer:	94
Adresse:	Parkveien 4 H, 1405 LANGHUS
Seksjonsnummer:	94
Gnr.	122
Bnr.	32

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 90711864.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Vi er ny forretningsfører fra 01.01.2024. Tidligere forretningsfører er: Enqvist Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameie via tidligere forr.fører. Selger må gjøres kjent med at eventuelt utestående blir etterfakturert Det er ikke alle som har eksklusive rett til garasjeplass i Parkveien Garasjesameie (gnr. 122, bnr. 155. ideell: 3/367 eventuelt 3/385 om selger har eget parkeringsnummer), dette må avklares med selger. Md. garasjeleie kommer i tillegg til felleskostnader for boligen. Vi forutsetter at garasjeplass følger ved salg av seksjonen, og må få særskilt beskjed dersom garasjen er solgt utenom. Det sendes egen giro for garasjeleien. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser. Se vedtektene til Parkveien Garasjesameie. For de som har eksklusive rettigheter for ekstra bod (ideell andel 1/385).

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 742,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Brøk	2 692,00	
Internett/Bredbånd	310,00	
Likt	740,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	553,-
Fradragsberettigede kostnader:	39,-
Annen formue:	11 568,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kjersti Hjelset pr. e-post: kjersti.hjelset@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Ali-Hassan Anwar, e-post: parkveien-langhus@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 945

Sameiet Parkveien Langhus

Velkommen til årsmøte i Sameiet Parkveien Langhus

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 16. april kl. 17:30 og lukker 19. april kl. 17:30.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/945

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 16. april kl. 17:30.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Informasjonsmøte på teams 16. april 17.30. Selve avstemmingen foregår digitalt på vibbo.no

Teamslink:
https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_N2MxMTZjZmYtZDNmYS00NjYzLWI0NDgtOTM1N2RhNjMyY2Q3%

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av ny revisor
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Parkveien Langhus

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Kjersti Hjelset er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Lasse-André Mortensen og Madhia Khanum er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 611 Årsregnskap 2023 (002).pdf
2. 2023 Revisjonsberetning Sameiet Parkveien Langhus.pdf
3. Årsrapport 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 250.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000,-.

Sak 6

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Alpha revisjon foreslås som ny revisor fra 2024. Årlig pris på 9000,- eks. mva

Forslag til vedtak

Alpha revisjon velges som ny revisor.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Et styremedlem (Madiha) velges for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ali Hassan Anwar

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lasse André Mortensen
- Madiha Khanum

  Velges for 1 år
- Robin Vikaune Ciovina

Resultatregnskap

Sameiet Parkveien Langhus

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		2 930 004	2 930 000	3 720 070
Andre inntekter	2	446 447	455 200	1 002 370
Sum driftsinntekter		**3 376 451**	**3 385 200**	**4 722 439**
Styrehonorar		225 000	225 000	200 000
Andre personalkostnader	3	31 725	31 700	28 200
Vedlikehold	4	443 157	448 725	415 085
Kollektiv avtale TV/bredbånd		360 840	378 900	451 185
Driftskostnader	5	1 726 508	1 536 500	2 228 506
Honorarer	6	262 765	248 554	248 602
Forsikring		244 694	250 000	320 254
Andre kostnader	7	21 578	53 000	28 707
Sum driftskostnader		**3 316 267**	**3 172 379**	**3 920 540**
Driftsresultat		**60 184**	**212 821**	**801 900**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	24 672	10 000	10 556
Finanskostnader		515	0	90
Netto finansresultat		**24 157**	**10 000**	**10 467**
Årets resultat		**84 341**	**222 821**	**812 366**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		84 341	0	812 366
Sum overføringer		**84 341**	**0**	**812 366**

Balanse

Sameiet Parkveien Langhus

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		2 022	3 530
Andre fordringer	9	370 488	348 330
Bankinnskudd mv.	10	1 035 216	971 350
Sum omløpsmidler		**1 407 726**	**1 323 211**
Sum eiendeler		**1 407 726**	**1 323 211**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		896 708	812 366
Sum egenkapital	**11**	**896 708**	**812 366**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		48 651	57 777
Leverandørgjeld		212 676	188 521
Påløpte kostnader		249 690	264 546
Sum kortsiktig gjeld		**511 018**	**510 845**
Sum gjeld		**511 018**	**510 845**
Sum egenkapital og gjeld		**1 407 726**	**1 323 211**

Langhus, / -2024
Styret for Sameiet Parkveien Langhus

Ali Hassan Anwar Styrets leder	Madiha Khanum Styremedlem	Lasse-Andre Mortensen Styremedlem
Robin Vikaune Ciovina Styremedlem	Mona Lisa Holm Styremedlem	

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Sammenligningstall
Tallene for 2022 gjelder fra oppstart høst 2021 til 31.12.2022

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Likviditetstilskudd ved	0	0	474 798
Strømuttak bod	8 400	7 000	0
Filter	69 767	69 300	0
Bredbånd	368 280	378 900	467 359
Andre inntekter	0	0	60 213
Sum	**446 447**	**455 200**	**1 002 370**

Note 3 Andre personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	31 725	31 700	28 200
Sum	**31 725**	**31 700**	**28 200**

Sameiet har ingen ansatte.
Det er ikke gitt lån til styremedlemmer.
Styrehonorar kostnadsføres i det året det vedtas.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold utearealer	44 813	0	18 386
Vedlikehold bygning innv.	0	0	27 619
Vedlikehold og drift heis	152 463	120 000	134 340
Vedl. nøkler, låser, skilt	72 231	18 725	34 486
Vedlikehold VVS	19 375	20 000	14 389
Egenandel forsikring	10 000	0	0
Filter ventilasjon	60 140	0	0
Vedlikehold elektro	54 729	50 000	24 063
Vedlikehold garasjeanlegg	0	0	5 475
Vedl.hold ventilasjon	0	0	76 300
Brannsikkerhet, sprinkling	27 757	140 000	67 589
Diverse vedlikehold	1 649	100 000	12 439
Sum	**443 157**	**448 725**	**415 085**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Fellesutgifter garasjesameiet	108 048	103 500	138 064
Strøm fellesanlegg	1 055 217	1 000 000	1 370 796
Renhold	288 200	208 000	321 295
Matter	0	0	9 251
Annen renovasjon	0	5 000	1 125
Snebrøyting, strøing, m.m.	53 563	10 000	41 770
Driftsmaterialer	0	40 000	41 463
Vaktmestertjenester	220 425	150 000	285 583
Vaktmestertjenester, ekstra	0	20 000	18 101
Data- Og Kontorutstyr	0	0	869
Porto	1 055	0	189
Sum	**1 726 508**	**1 536 500**	**2 228 506**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	16 620	12 000	0
Forretningsførsel	136 000	136 000	181 333
Ekstra forretningsførsel	5 850	0	966
Beboerportal	6 181	6 000	6 820
Honorar juridisk bistand	0	10 000	7 800
Konsulenttjenester	4 688	0	22 656
Vakthold og sikkerhet	93 426	84 554	29 027
Sum	**262 765**	**248 554**	**248 602**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Kontingenter	2 900	3 000	2 650
Styre- og årsmøter	0	10 000	0
Dugnader, Tilstelninger	11 275	0	3 967
Bankomkostninger	7 679	10 000	11 758
EHF-fakturagebyr	0	0	595
Diverse kostnader	-275	30 000	9 738
Øreavrunding	-1	0	0
Sum	**21 578**	**53 000**	**28 707**

Note 8 Finansinntekter

Av dette gjelder kr 24 597,- kundeutbytte fra Gjensidige.

Note 9 Andre fordringer

Dette gjelder kostnader for 2023 som skal viderefaktureres nabosameiet.

Note 10 Bankinnskudd mv.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Boligbanken	986 564	971 350
Driftskonto OBOS-banken	48 652	0
Sum	**1 035 216**	**971 350**

Note 11 Annen egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01.	812 366	-
Tilført fra årets resultat	84 341	812 366
Egenkapital 31.12.	**896 708**	**812 366**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Note 12 Disponible midler

Disponible midler 01.01.23	812 366
Årets resultat	84 341
Disponible midler 31.12	**896 708**

Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	1 407 726
- Kortsiktig gjeld	511 018
Disponible midler 31.12.2023	**896 708**

INSIGNIS

Til årsmøtet i Sameiet Parkveien Langhus

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Parkveien Langhus sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 84 341. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

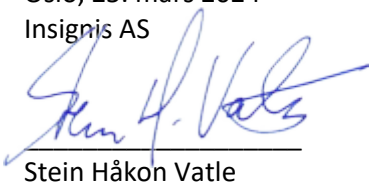
Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Oslo, 25. mars 2024
Insignis AS



Stein Håkon Vatle
statsautorisert revisor

INSIGNIS

Til årsmøtet i Sameiet Parkveien Langhus

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Parkveien Langhus sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 84 341. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

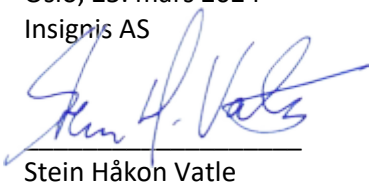
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

INSIGNIS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Oslo, 25. mars 2024
Insignis AS



Stein Håkon Vatle
statsautorisert revisor

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ali-Hassan Anwar	Parkveien 4 E
Styremedlem	Robin Vikaune Ciovina	Parkveien 4 B
Styremedlem	Mona Holm	Parkveien 4 B
Styremedlem	Madiha Khanum	Elgtråkket 50 G
Styremedlem	Lasse-André Mortensen	Parkveien 4 D

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Parkveien Langhus
Sameiet består av 99 seksjoner.
Sameiet Parkveien Langhus er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928113612, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:
122 32

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Parkveien Langhus har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen og regnskap er i 2023 utført av Enqvist Boligforvaltning.
Forretningsførselen er overtatt av OBOS Eiendomsforvaltning AS 01.01.2024.
Sameiets revisor er INSIGNIS AS.

Styrets arbeid

Ettårsbefaring utearealer
Styret gjennomførte ettårsbefaring med Betonmast og har fulgt opp reklamasjonspunkter fra denne.
Reklamasjon mugg/sopp på balkonger
Det har blitt avdekket mugg/sopp på utvendig trekledning under balkongene, forholdet er reklamert på og Betonmast har tatt egne målinger. Styret har engasjert ekstern tredjepart for vurdering av soppdannelsen og er i prosess med å reklamere på forholdet.
Skadedyrbekjempelse
Det ble oppdaget skjeggkre i oppgang 4B, i forbindelse med dette har styret koordinert tiltak gjennom forsikringen. Det ble blant annet gjennomført befaring med skadedyrkontroll. I tillegg ble det utarbeidet lister med alle pårørte beboere som ble overlevert utførende selskap for skadedyrkontroll. Styret var også i kontakt med alle pårørte beboere for å sikre

at tiltak ble gjennomført. Tiltakene ble gjennomført og styret har mottatt rapport på gjennomført bekjempelse.

Oppfølgning av brannanlegget

Det har vært mange feilmeldinger på brannsentralen, styret har reklamert flere forhold og hatt oppfølgning med Schneider. I tillegg har styret vært i kontakt med brannvesenet ved hver feilalarm og bistått med nullstilling av alarmer og feilmeldinger.

Erstattet skadede boddører

Som følge av innbruddene var det flere skadde boddører som har blitt erstattet. Styret har politianmeldt forholdet og koordinert erstatning av boddørene gjennom forsikringsavtalen.

Overgang til OBOS

Styret har koordinert overgang til OBOS dette har medført administrative oppgaver som overføring av dokumenter og e-poster som tidligere var lagret på Enqvist sin portal.

Ekstraoppgaver vaktmester

Styret har koordinert vask og beising av alle takterrasssene. Dette innebærer blant annet befaringer med vaktmester, avklaring av type olje/beis, valg av farge og koordinere gjennomføring. Styret tok også imot bestillinger på vask/beising av private balkonger. Det var flere døde hekker/planter som har blitt erstattet i løpet av sommeren/våren, hvor styret har koordinert bestilling av riktig type panter og hekker. Plenen ved det hvite huset var også dårlig vedlikeholdt, styret har koordinert utbedring av ugress med vaktmesteren.

Gjennomføring av årlige servicer

Styret har koordinert gjennomføring av årlige serviceavtaler med våre leverandører dette gjelder bla. heis, brannanlegg og ledelys, dører, VVS, el.kontroll og el.kjele. Styret koordinerer også bestilling og utlevering av filter til alle leilighetene.

Nye avtaler

Vi har hatt avtale på renhold med 2clean, vår faste renholder har sluttet i selskapet og vi har fått tilbakemelding om dårlig vask. I tillegg har den opprinnelige avtalen blitt vesentlig dyrere. Styret har derfor gjennomført befaring med flere vaskebyråer og er i ferd med å signere en ny avtale, den nye avtalen innebærer 2 vask i uken hele året og gir store kostnadsbesparelser. Det er inngått avtale om service av brannanlegg med Branntek, denne avtalen er vesentlig rimeligere og vi håper å få bedre oppfølgning av feil på anlegget. Det ble inngått avtale med P-service om parkeringskontroll på utearealer, styret gikk befaring og koordinerte bestilling av skilt.

Gjesteparkering

Det oppleves stadig misbruk av gjesteparkering hvor beboere/leietakere beslaglegger gjesteparkering. Styret har så langt mulig forsøkt å følge opp de som misbruker gjesteparkering og sendt skriftlige advarsler.

Vannmålere

Styert har jobbet med å ta imot bestillinger på vannmålere og har gjennomført befaringer med rørleggeren. Styret har også vært i dialog med kommunen for avklaring av installasjonen og Techem. Det avventes svar fra Techem som har tatt kontakt med kommunen på vegne av sameiet for å avklare hvorfor eksisterende målere ikke kan brukes. Styret har også hatt dialog med Techem separat for å avklare hvorvidt det er mulig å fakturere varmtvann etter forbruk. Det har vært innhentet tilbud som vurderes å være for dyrt p.t.

Diverse

Utover ovennevnte punkter har styret stått for løpende drift av sameiet. Dette innebærer løpende avklaringer med vaktmester, bestilling av småjobber og utbedringer av småskader. Styret melder løpende inn reklamasjoner til utbygger, svarer på henvendelser og spørsmål fra beboere samt følger opp etterlevelse av ordensregler. Vi har også gjennomført sommerfest for sameiet for andre gang.

Styret har hatt et hektisk år med mye administrative oppgaver. Vi bruker mye av vår fritid og arbeidstid på å sikre at vi vedlikeholder eiendommene våre og at vi har et godt og trygt bomiljø. Vi er spesielt fornøyd med at vi fortsetter å gjennomføre planlagt vedlikehold og at vi klarer å holde oss til budsjettet. Til tross for at vi har vært gjennom to år med høye strømpriser og høy inflasjon, kan vi foreløpig for 3. året unngå økninger i felleskostnadene. Dette er et resultat av at vi har et sterkt fokus på å kostnadskontroll og løpende vedlikehold. Vi forsøker alltid å inngå gunstige avtaler som gir besparelser og holder kostandene lave.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 896 708,-.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90711864. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 16.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 19.04.24
Selskapsnummer: 945 **Selskapsnavn:** Sameiet Parkveien Langhus

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Kjersti Hjelset er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Lasse-André Mortensen og Madhia Khanum er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 250 000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av ny revisor

Alpha revisjon velges som ny revisor.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Ali Hassan Anwar

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Lasse André Mortensen
- [ ] Madiha Khanum
- [ ] Robin Vikaune Ciovina

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Parkveien Langhus

Organisasjonsnummer: 928113612
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 16. april kl. 17:30 til 19. april kl. 17:30.

Antall stemmeberettigede som deltok: 39.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Kjersti Hjelset er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Lasse-André Mortensen og Madhia Khanum er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 250.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 250 000,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av ny revisor

Alpha revisjon foreslås som ny revisor fra 2024. Årlig pris på 9000,- eks. mva

> **Forslag til vedtak:**
> Alpha revisjon velges som ny revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Et styremedlem (Madiha) velges for 1 år

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Ali Hassan Anwar (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ali Hassan Anwar

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Robin Vikaune Ciovina (22 stemmer)
Madiha Khanum (22 stemmer)
Lasse André Mortensen (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Robin Vikaune Ciovina
Madiha Khanum
Lasse André Mortensen

Protokollen signeres av:
Møteleder Kjersti Hjelset /s/
Protokollvitner Lasse Andrè Mortensen /s/ og Madiha Khanum /s/

VEDTEKTER
FOR SAMEIET PARKVEIEN LANGHUS

Fastsatt av utbygger, i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Parkveien Langhus, og har gårdsnummer 122 og bruksnummer 32 i Nordre Follo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 04.10.2021.

1.1 HVA SAMEIET OMFATTER

Sameiet består av 97 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner, fordelt på 5 blokker.

Under blokkene er det felles kjeller med boder, parkering og tekniske rom.
Kjelleren er organisert som en egen anleggseiendom med gårds-/bruksnr. 122/155, men trappe/heisrommene under hver enkelt blokk tilhører eierseksjonssameiet.

Anleggseiendommen er tingsrettslig sameie hvor Sameiet Parkveien Langhus, naboeiendommen (gnr/bnr 122/152), samt eiere av garasjeplasser og ekstra boder i kjelleren er sameiere. Det er utarbeidet egne vedtekter for anleggseiendommen som regulerer forholdet mellom sameierne.

Balkonger er del av boligseksjonene, markterrasser og private hager er organisert som tilleggsdeler, det samme gjelder noen takterrasser. Øvrige takterrasser og uteareal er fellesareal.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Sameiet Parkveien Langhus og naboeiendommen med gårds-/bruksnr. 122/152 har gjensidig bruksrett til felles utearealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.3.a Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

2.4. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles slik at 30% deles likt, og 70% fordeles etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

For at kostnader skal kunne fordeles etter forbruk, må de kunne måles og avregnes, og styret kan i slike tilfeller beslutte fordeling etter forbruk.

De kostnader som sameiet blir fakturert med like deler pr. seksjon, kan styret vedta skal dekkes av seksjonseierne med like deler.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller fjerde ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, belysning, skilt, reklame, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette

gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.6. Fellesregler om forsikringsskader

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

I de tilfeller der sameiets forsikring benyttes til dekning av skader i egen seksjon som gjelder forhold der seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, skal seksjonseier dekke egenandelen.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Bestemmelsene punkt 7.2 annet ledd gjelder tilsvarende for ekstraordinære årsmøter.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsrapport
b) behandle og eventuelt godkjenne regnskap for foregående kalenderår
d) velge styremedlemmer

Årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22 a.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon 1 stemme.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er tilstede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3-5 medlemmer (inklusive styreleder).
Årsmøtet kan velge 1-2 varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke

ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Sameiet forpliktes av styreleder og et styremedlem i fellesskap, eller to styremedlemmer i fellesskap, når det ligger et gyldig styre- eller årsmøtevedtak bak.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Punkt 8.7 fjerde ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.
Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert revisor.
Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. SPESIELLE BESEMMELSER

12.1 Anleggseiendommen (felles kjeller under blokkene og naboeiendommen gnr/bnr 122/152), har egne vedtekter som regulerer bruken av anleggseiendommen og forholdet mellom sameierne i anleggseiendommen.

12.2 Sameiet Parkveien Langhus og naboeiendommen med gårds-/bruksnr. 122/152 har gjensidig bruksrett til felles utearealer.

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

VEDTEKTER
FOR
PARKEVEIEN GARASJESAMEIE

Gnr. 122 bnr. 155 i Nordre Follo kommune

Fastsatt av Utbygger

1. SAMEIET

Sameiets navn er **PARKVEIEN GARASJESAMEIE**, heretter referert til som **«Garasjeanlegget»** eller **«Sameiet»**.

Sameiet eier og omfatter eiendommen gnr. 122 bnr. 155 i Nordre Follo kommune (**«Eiendommen»**). Eiendommen er en såkalt «anleggseiendom» og ligger under følgende grunneiendommer:

Gnr	Bnr	Sameie/eier
122	32	Sameiet Parkveien Langhus
122	152	Hus A/B, Vatne Living AS
122	154	Diverse veiarealer, Langhus Boligutvikling AS (eiendommen skal overføres Nordre Follo kommune)

Sameiet er et ideelt sameie (tingsrettslig sameie) hvor ingen av Sameierne eier noen spesiell del av Sameiets eiendom, men hvor Sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av Sameiet. Disse rettighetene er eksklusive og varige.

Sameier er den som til enhver tid er eier av ideelle andeler i Eiendommen. For andel type Parkveien Langhus og Hus A/B omfatter begrepet Sameier eierne av andeler i sameiene personlig så langt det passer når det gjelder rettigheter og plikter vedrørende fysisk bruk av Eiendommen, herunder erstatningsansvar ved skade.

Sameiet består av 93 andeler med en ideell sameiebrøk som fordeler seg som følger:

Type andel	Antall	Størrelse hver andel	Til sammen
Parkeringsplass til bil **(«P-plass»)**	69	3/367	207/367
Ekstrabod	10	1 / 367	10 / 367
Ekstraparkeringsplass til bil **(”Restplasser”)**	4	3 / 367	12 / 367
Parkeringsplass bilpool **(«P-plass bilpool»)**	2	3 / 367	6 / 367
Sameiet Parkveien Langhus	1	99 / 367	99 / 367
Hus A/B	1	33 / 367	33 / 367
Totalt	**69**		**367 / 367**

2. FORMÅL

Sameiets formål er å eie og forvalte Eiendommen gnr/bnr 122/155 i Nordre Follo kommune med garasjeanlegg samt diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner (boder, tekniske installasjoner, sykkelparkering, mv. for bebyggelsen over) til beste for eierne av Sameiet.

3. FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

3.1. Generelt

Den enkelte Sameier (herunder sameiere i sameiene for andeler type Sameiet Parkveien Langhus og Hus A/B) har enerett til bruk av enkelte deler av Eiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtektene, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. pkt. 2 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtektene. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre Sameiere. All ferdsel i Garasjeanlegget og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere eller forlate kjøretøyet utenfor oppmålte P-plasser eller gjesteparkeringsplasser.

Inngrep i konstruksjonen, herunder for innfesting av oppheng for dekk, er ikke tillat uten skriftlig samtykke fra Styret.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets Eiendom. Dog har Langhus Boligutvikling AS (org. nr. 918 779 655) eller selskapets rettsetterfølger (samlet heretter betegnet som **«Utbygger»**) rett til å drifte Parkeringsplass bilpool og leie ut Ekstraparkeringsplass til bil og Ekstraboder i sitt eie eller som Utbygger disponerer.

For øvrig vises til trivselsreglene, jf. pkt. 7.

3.2. Eksklusive rettigheter for type andel: Parkveien Langhus og Hus A/B

Sameierne i Parkveien Langhus og eier(e) av Hus A/B listet i pkt. 1 har for hver leilighet eksklusiv enerett til bruk av en bod hver i Eiendommen etter liste (seksjonsnummer/leilighetsnummer) og tegninger som er ***bilag 3*** til disse vedtektene. Styret og Forretningsfører skal til enhver tid ha oversikt over listen. Fordeling av boder som føres på listen foretas av Utbygger i forbindelse med salg.

Ekstraboder reguleres nærmere i pkt. 3.3.

Sameiere (Parkveien Langhus, Sameierne i Parkveien Langhus og eier(e) av Hus A/B) har iht. sin type andel Parkveien Boligsameie og Hus A/B sammen med Sameiere med type andel Ekstrabod eksklusiv bruksrett til bodarealene som er plassert under sin eiendom, samt tilkomstareal for disse.

Likeledes gir type andel Parkveien Langhus og Hus A/B eksklusiv bruksrett til tekniske installasjoner som betjener disse Sameienes eiendom alene, samt eksklusiv bruksrett til sykkelparkeringsplasser.

Andel type Parkveien Langhus og Hus A/B har i fellesskap eksklusiv bruksrett til 4 gjesteparkeringsplasser, samt til tekniske installasjoner som betjener disse Sameiernes eiendommer i fellesskap (dvs. tekniske installasjoner som ikke betjener P-plasser). Disse Sameierne fastsetter i fellesskap retningslinjer for bruk av gjesteparkeringsplassene.

Tilgangen kan begrenses med lås så lenge krav til rømningsveier og øvrig nødvendig tilgang ivaretas.

3.3. Eksklusive rettigheter for type andel: Ekstrabod

Denne typen andel gjelder 10 Ekstraboder i Eiendommen (hver med størrelse 1/385).

Eier av type andel Ekstrabod har enerett til eksklusiv bruk av en bestemt nummerert bod pr. eiet andel type Ekstrabod (med størrelse 1/385). Bodene listes med eier og merkes særskilt som Ekstrabod i ***bilag 3***. Fordeling av Ekstraboder foretas løpende av Utbygger i forbindelse med første gangs omsetning av disse. (Det er kun Sameiere som eier andel type Ekstrabod som har bruksrett til Ekstrabodene.). Se for øvrig pkt. 3.2.

3.4. Eksklusive rettigheter for type andel: P-plass

Denne typen andel gjelder 69 P-plasser i Eiendommen (hver med størrelse 3/367). (Gjesteparkeringsplasser omfattes ikke av type andel P-plass men av type andel Parkveien Langhus og Hus A/B, jf. pkt. 3.2).

Eier av type andel P-plass har enerett til eksklusiv bruk av en bestemt nummerert P-plass pr. eiet andel type P-plass (med størrelse 3/385) etter liste og tegninger som er ***bilag 2*** til disse vedtektene. Styret og Forretningsfører skal til enhver tid ha oversikt over listen. Oppmerking og fordeling av P-plasser som føres på listen foretas løpende av Utbygger i forbindelse med første gangs omsetning av P-plassene. (Det er kun Sameiere som eier andel type P-plass som har bruksrett til P-plass.)

3.5. Eksklusive rettigheter for type andel: Ekstraparkeringsplass til bil

Denne typen andel gjelder 4 P-plasser i Eiendommen (hver med størrelse 3/367). (Gjesteparkeringsplasser omfattes ikke av type andel Ekstraparkeringsplass til bil, men av type andel Parkveien Langhus og Hus A/B, jf. pkt. 3.2).

Eier av type andel Ekstraparkeringsplass til bil har enerett til eksklusiv bruk av en bestemt nummerert P-plass pr. eiet andel type Ekstraparkeringsplass til bil (med størrelse 3/367) etter liste og tegninger som er bilag 2 til disse vedtektene. Styret og Forretningsfører skal til enhver tid ha oversikt over listen. Oppmerking og fordeling av Ekstraparkeringsplass til bil som føres på listen foretas løpende av Utbygger i forbindelse med første gangs omsetning av plassene. (Det er kun Sameiere som eier andel type Ekstraparkeringsplass til bil som har bruksrett til parkeringsplass.)

3.6. Eksklusive rettigheter for type andel: P-plass bilpool

Denne typen andel gjelder 2 P-plasser i Eiendommen (hver med størrelse 3/367). (Gjesteparkeringsplasser omfattes ikke av type andel P-plass bilpool, men av type andel Parkveien Langhus og Hus A/B, jf. pkt. 3.2).

Eier av type andel P-Plass bilpool har enerett til eksklusiv bruk av en bestemt nummerert P-plass pr. eiet andel type P-plass bilpool (med størrelse 3/367) etter liste og tegninger som er bilag 2 til disse vedtektene. Styret og Forretningsfører skal til enhver tid ha oversikt over listen. Oppmerking og fordeling av P-plass Bilpool som føres på listen foretas løpende av Utbygger i forbindelse med første gangs omsetning av plassene. (Det er kun Sameiere som eier andel type P-plass bilpool som har bruksrett til parkeringsplass.)

3.7. Bytteordning til P-plass tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)

Bytte av P-plasser etter dette pkt. 3.7 skal kun skje i samråd med Styret og etter prioritert venteliste. Styret og Forretningsføreren skal til enhver tid i listen over nummererte P-plasser,

jf. pkt. 3.4-3.6, holde oversikt over midlertidig bytte etter bestemmelsene i dette pkt. 3.7, samt føre venteliste med tidsprioritet fra krav om bytte fra Sameier som etter bestemmelsene her kvalifiserer er fremsatt overfor Styret.

Kun Sameier med nedsatt funksjonsevne som eier andel type P-plass og/eller andel type Ekstraparkeringsplass til bil (som ikke har bruksrett til HC-plass) og samtidig eier eierseksjon i Sameiet Parkveien Langhus, har krav på midlertidig bytte av P-plass etter bestemmelsene i dette pkt. 3.57. Slik Sameier kan kreve at Styret pålegger en Sameier som har eksklusiv enerett til HC-plass og eier av seksjon i Sameiet Parkveien Langhus, men som ikke oppfyller vilkårene for HC-plass, til midlertidig å bytte P-plass.

For å ha rett til midlertidig å bytte P-plass etter bestemmelsene i dette pkt. 3.7, må Sameieren dokumentere dette ved parkeringstillatelse grunnet nedsatt funksjonsevne fra kommunen. Ingen Sameier kan kreve midlertidig bytte av mer enn en P-plass.

Ved bortfall av vilkårene (bortfall av behov eller dersom Sameieren med rett til midlertidig bytte selger sin andel type P-plass), bortfaller retten til bytte, og Sameieren skal uten ugrunnet opphold informere Styret og den Sameier som eier HC-plassen, hvorpå retten til bruk av HC-plassen tilbakeføres eieren.

Dersom gjesteparkeringsplass eiet av Sameierne med andel Parkveien Langhus og Hus A/B i fellesskap er tilrettelagt HC-plass, plikter disse Sameierne midlertidig å bytte denne plassen før Sameiere med andel type P-plass og/eller type andel Ekstraparkeringsplass for bil kan pålegges midlertidig bytte av sin HC-plass. Er det flere HC-plasser tilgjengelig blant Sameiere med andel type P-plass og /eller type andel Ekstraparkeringsplass, skal pålegg om bytte avgjøres ved loddtrekning.

Eieren av HC-plass hvor det er installert ladepunkt for elektriske kjøretøy, kan ikke pålegges midlertidig bytte av denne, med mindre den som krever byttet først har installert tilsvarende ladepunkt i samsvar med pkt. 10 på plassen som inngår i bytteordningen.

Dette pkt. 3.57 gjelder tilsvarende der Sameier som er eier av andel type P-plass og/eller type andel Ekstraparkeringsplass for bil og samtidig eier seksjoner i Sameiet Parkveien Langhus, har person som oppfyller vilkårene til HC-plass i sin husstand.

3.8. Tiltak for Sameiere med nedsatt funksjonsevne

En Sameier (herunder seksjonseier i Sameiet Parkveien Langhus og Hus A/B) kan med skriftlig samtykke fra Styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av Sameierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Ved søknadspliktig tiltak må tillatelse i tillegg innhentes fra det offentlige. Tiltak som ikke gjelder P-plasser skal for Sameiere og seksjonseiere i sameiene listet i pkt. 1 samordnes via styret i eget sameie, som deretter tar saken opp med styret i Garasjesameiet.

4. RETTSLIGE DISPOSISJONER

4.1. Generelt

En Sameier har grunnbokshjemmel til en ideell andel i Sameiet i samsvar med sameiebrøken, jf. pkt. 1.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sine sameieandeler innenfor

rammen av disse vedtektene.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige Sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtektene. Det vises dog til Styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til P-plass iht. pkt. 4.2.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Omsetning eller utleie av P-plasser skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til Styret eller Sameiets forretningsfører. Plikten til melding påligger kjøper og selger eller eier og leietaker i fellesskap.

Sameiet er ikke bundet av rettslige disposisjoner i strid med disse vedtektene eller sameieloven.

4.2. Begrensninger i rettslige disposisjoner

Type andel Sameiet Parkveien Langhus og Hus A/B kan kun omsettes og pantsettes sammen med eiendommen til eier av Sameieandelen (sameiets eiendom), jf. andeler og gnr/bnr listet i pkt. 1.

Bl.a. offentligrettslige krav til bodstørrelse relatert til de enkelte leilighetene i sameiene medfører at seksjonseierne i sameiene ikke på egen hånd har rett til å bytte boder seg imellom, uten at det er godkjent av Styret i det aktuelle sameiet. Ved innvilgelse av slikt eventuelt bytte har det aktuelle Styret i sameie hos Sameier med type andel i Sameiet Parkveien Langhus og Hus A/B ansvar for at offentligrettslige krav til bod for samtlige leiligheter involvert i byttet tilfredsstilles, samt til å melde fra til Styret i Sameiet om oppdatering av liste over boder, jf. pkt. 3.2. Begrensningen i bytterett etter dette avsnittet gjelder ikke bytte som kun involverer Ekstraboder.

Type andel P-plass som eies av seksjonseiere i sameiene som er angitt i pkt. 1, kan kun omsette og pantsettes sammen med seksjon/andel i det respektive sameiet (P-plass og eierseksjon/andelsleilighet disponeres over i fellesskap), med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtektene. Type andel P-plass kan dog selges separat til eier av seksjon i sameiene som er angitt i pkt. 1. Dersom type andel P-plass overdras i strid med dette, kan Sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende kjøpers andel i Garasjesameiet selges, dersom Styret kan fremskaffe en kjøper som eier seksjon i ett av de nevnte sameiene, eventuelt dersom Sameiet kjøper andelen selv.

Ved omsetning av P-plasser og Ekstraboder etter bestemmelsene her, plikter Sameier å påse at grunnbokshjemmel (jf. pkt. 4.1) overføres ved skjøte. For P-plass føres ideell andel 3/3367 pr. P-plass i skjøtet. For Ekstrabod føres ideell andel 1/367 pr. Ekstrabod i skjøtet.

Bestemmelsene i dette pkt. 4.2 er ikke til hinder for at P-plass kan leies ut separat.

Utbygger er eier av type andel Ekstraparkeringsplass for bil for usolgte P-plasser (**«Restplasser»**), og har rett til å eie og disponere disse plassene, herunder rett til fritt å omsette og leie ut plassene, inkludert til andre enn Sameiere og seksjonseiere i sameiene som er angitt i pkt. 1. Øvrige Sameiere eller eiere av seksjon i sameiene angitt i pkt. 1 har verken fortrinnsrett til leie, innløsning eller forkjøpsrett til Restplasser. Andel P-plasser som på denne måten omsettes eksternt, skal merkes spesielt i listen, jf. pkt. 3.4, og vil uavhengig

av om de senere omsettes til eier av seksjoner i sameiene i pkt. 1. fritt kunne omsettes også utenfor sameiene.

Utbygger er eier av type andel Ekstrabod for usolgte Ekstraboder og har rett til å eie og disponere disse bodene, herunder rett til fritt å omsette og leie disse ut til det sameiene, jf. pkt. 1, som eier eiendommen rett over bodarealet, eller til seksjonseiere i det aktuelle sameiet. Senere eiere av type andel Ekstrabod kan på samme måte kun omsette eller leie disse ut internt i eget sameie. Dersom type andel Ekstrabod overdras i strid med dette, kan Sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende kjøpers andel i Garasjesameiet selges, dersom Styret kan fremskaffe en kjøper som eier seksjon i det aktuelle sameiet, det aktuelle sameiet kjøper boden, eventuelt dersom Sameiet kjøper andelen selv.

5. SAMEIERMØTE

5.1. Ordinært Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av Sameiermøtet.

Alle Sameiere har rett til å delta i Sameiermøtet med forslags, tale-, og stemmerett. Sameiere med andel type Sameiet Parkveien Langhus og Hys A/B representeres i Sameiermøtet ved styret i det enkelte sameiet, jf. pkt. 1. En Sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til Sameiermøtet. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede, med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Sameiere Parkveien og Hus A/B er selv ansvarlige for at nødvendig behandling av sakene på agendaen forut for Sameiermøtet er behandlet internt i eget sameie, iht. det som måtte følge av sameiets vedtekter, mv.

Ordinært Sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle Sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret kan beslutte at alle varsler og innkalling vedrørende sameiermøtet gjennomføres elektronisk, samt om møtet skal avholdes uten fysisk oppmøte (digitalt).

Sameiermøtet innkalles skriftlig av Styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i Sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på Sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære Sameiermøtet behandle:

(i) Styrets årsrapport
(ii) Styrets regnskap for foregående kalenderår, herunder fastsettelse av godtgjørelse for Styrets medlemmer
(iii) Valg av styre
(iv) Valg av revisor når aktuelt
(v) Årlig vedlikeholdsprogram

Årsrapport, regnskap og ev. revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært Sameiermøte sendes ut til alle Sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i Sameiermøtet.

5.2. Ekstraordinært Sameiermøte

Ekstraordinært Sameiermøte holdes når Styret finner det nødvendig eller når to eller flere Sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstra-ordinært Sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært Sameiermøte, jf. pkt. 5.1.

5.3. Sameiermøtets vedtak

Sameiermøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

(i) Saker som kun angår kjellerrom til boder mv. under det enkelte sameiet som Sameier type andel Parkveien Langhus og Hus A/B har eksklusiv rett til å bruke, avgjøres av den respektive Sameier alene (Ved tilfeller som involverer Ekstraboder har Sameier av Ekstrabod rett til å stemme for sin andel på møtet)

(ii) Saker som ikke angår Sameiere med type andel P-plass, avgjøres av de øvrige Sameierne alene

(iii) Saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet (herunder vedlikehold og felleskostnader som samtlige Sameiere er ansvarlig for i fellesskap, inkludert vedlikehold av konstruksjonen), avgjøres av alle Sameierne i fellesskap.

Hver ideell andel gir en stemme (vektingen av stemmer er iht. eierbrøken, og den enkelte Sameier kan kun benytte sine stemmer for hver andel samlet og for ett resultat):

Type andel	**Antall**	**Stemme pr. andel**	**Totalt**
Parkeringsplass til bil («P-plass»)	69	3	207
Ekstrabod	10	1	10
Ekstraparkeringsplass til bil	4	3	12
Parkeringsplass bilpool («P-plass bilpool»)	2	3	6
Sameiet Parkveien Langhus	1	99	99
Hus A/B	1	33	33
Totalt	189		367

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som Sameiermøtets beslutning det som flertallet av de fremmøtte stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene i Sameiermøtet for vedtak om blant annet:

(i) Endring av vedtektene

(ii) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

(iii) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

(iv) Tiltak som har sammenheng med Sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for Sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

(v) Samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

(vi) Kameraovervåkning av fellesarealer etter pkt. 11, foruten porttelefon med kamera

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de Sameierne det gjelder:

(i) At bestemte Sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like

(ii) Innføring og endring av vedtektsbestemmelse om annen fordeling av kostnader enn bestemt i pkt. 9

(iii) Endring av denne bestemmelsen

Det kreves tilslutning fra samtlige Sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt for endring av bestemmelsene i pkt. 3, 4 og 18.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse Sameiere eller andre en urimelig fordel på andre Sameieres bekostning.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på Sameiermøtet. Møtelederen og minst én Sameier som utpekes av Sameiermøtet blant de som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for Sameierne.

6. STYRET

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha følgende medlemmer:
(i) En leder, to styremedlemmer og ett varamedlem, eller
(ii) En leder, to styremedlemmer og eventuelt tilsvarende varamedlemmer, der styrene i sameiene listet i pkt. 1 samt andelseiere type P-plass utnevner ett styremedlem og eventuelt ett varamedlem hver (totalt 3 inkl. leder + eventuelt 3 varamedlemmer)

Styret (inkludert Styreleder og varamedlemmer) velges direkte av Sameiermøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Som medlemmer av Styret kan kun velges medlemmer av styrene i sameiene for andeler type Parkveien Langhus og Hus A/B og eiere av andel type P-plass.

Styremedlemmene velges for 2 år, om ikke annet er bestemt av Sameiermøtet.

Styrelederen skal sørge for at Styret holder møter så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem kan kreve at Styret sammenkalles. Styremøtet ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal Styret velge møteleder.

Styret står for den daglige ledelse av Sameiet og skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i Sameiermøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, herunder i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven i de tilfeller det er krav om dette. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret samt årsrapport på det ordinære Sameiermøtet.

Sameiet skal ha forretningsfører som ansettes av Styret. Utbygger har på vanlig måte ansatt forretningsfører på vegne av Sameiet med vanlig bindingstid ved etableringen av sameiet. Ved fornyelse/ny avtale etter utløpet av bindingstiden skal avtalen ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom Sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan Styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler Styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med vanlig flertall. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

I felles anliggende forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap Sameiet og har signaturrett.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere Sameiet på samme måte som Styret.

7. TRIVSELSREGLER

Sameiets styre kan fastsette trivselsregler for bruken av Eiendommen innenfor rammen av Sameiets formål (***bilag 1***). I trivselsreglene kan Styret bl.a. fastsette felles mønsterplaner og retningslinjer for fargevalg, utforming, leverandører, innretninger, mv. i Eiendommen. For bruk av kjellerrom til boder mv. under det enkelte sameie som Sameier type andel Parkveien Langhus og Hus A/B har eksklusiv rett til å bruke kan egne trivselsregler for disse rommene fastsettes av den respektive Sameier alene, så lenge ordensreglene hensyntar øvrige Sameieres rettigheter og interesser etter disse vedtektene.

8. VEDLIKEHOLD

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte Sameier.

Sameier med andel type Parkveien Langhus og Hus A/B (sameiene) skal imidlertid selv forestå indre vedlikehold av kjellerrom og tekniske installasjoner under Sameierens eget bygg som den respektive Sameier alene eller sammen med andel type Ekstrabod har eksklusiv bruksrett til. (Alt vedlikehold av ytre konstruksjon og indre felles konstruksjoner, herunder alle bærende konstruksjoner, skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte Sameier.)

Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære Sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gi Sameier (inkludert seksjonseier i sameier direkte) pålegg om:
(i) å fjerne farlige stoffer (f.eks. brannfarlige stoffer), avfall, oljesøl, gods og lignende fra Sameiets Eiendom
(ii) å fjerne bil og for øvrig ryddiggjør P-plass i forbindelse med nødvendig vedlikehold, rengjøring, mv.

Styret har rett og plikt til å gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Eiendommen.

9. FELLESKOSTNADER

9.1. Fordeling av særskilte felleskostnader i Eiendommen

Kostnader til drift og vedlikehold av Eiendommen (**«Felleskostnader»**) som i all hovedsak gjelder kjellerrom og tekniske installasjoner under Sameierens eget bygg som den respektive Sameier alene har eksklusiv bruksrett til (boder, tekniske installasjoner), skal i sin helhet dekkes av den enkelte Sameier med andel type Parkveien Langhus og Hus A/B (sameiene) samt Sameier med andel type Ekstrabod. Disse kostnadene skal i den grad det er mulig dekkes direkte av vedkommende Sameier (sameiene), og ikke via Garasjesameiet. For Ekstraboder tilknyttet sameiene administreres/innkreves felleskostnader av relevant sameie.

Kostnader som gjelder drift og vedlikehold av kjøreareal, kjørerampe, P-plasser og gjesteparkeringsplasser dekkes av Sameierne som eier plassene med lik andel pr. plass. (Dvs. at sameiene i fellesskap for gjesteparkeringsplassene dekker tilsvarende kostnad pr. plass for sine plasser som øvrige eiere for sine P-plasser).

Dette gjelder utgifter til blant annet:
(i) Garasjeport med portåpner
(ii) Feiing og rengjøring av p-plasser, kjøresoner og kjørerampe
(iii) Oppmerking av p-plasser

For kostnader til ladepunkt for elektrisk kjøretøy, se pkt. 10.

Kostnader til levering av ytelser der det er installert måler (f.eks. strøm, vann, fjernvarme) og den enkelte Sameiers eller flere Sameieres forbruk i fellesskap kan identifiseres, dekkes i samsvar med dette.

9.2. Fordeling av øvrige Felleskostnader i Eiendommen

Kostnader med Eiendommen som ikke omfattes av pkt. 9.1 eller særskilt knytter seg til en Sameieandel, skal fordeles mellom Sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:
(i) Eiendomsforsikring, jf. pkt. 15.
(ii) Kostnader til indre og ytre vedlikehold av Sameiets eiendom
(iii) Strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
(iv) Drift og vedlikehold mv av ventilasjonsanlegg m.m.
(v) Eventuelt vaktmesterrom
(vi) Renhold av fellesarealer
(vii) Kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer

9.3. Betaling av Felleskostnader

Den enkelte Sameier skal betale akontobeløp som fastsettes av Styret, til dekning av sin andel av Felleskostnadene. Beløpet innkreves månedlig av forretningsføreren, alternativt kvartalsvis dersom Styret beslutter det. Akontobeløpet skal fastsettes slik at det med rimelig margin dekker de Felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen, dersom Sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Plikt til kostnadsdekning begynner å løpe straks sameieandel eller bruk er overtatt (selv om hjemmel overføres senere).

Fakturering av Felleskostnader for Eiendommen og sameiene kan gjøres på felles faktura til Sameierne/andelseierne, så langt dette praktisk og juridisk lar seg gjennomføre.

10. LADEPUNKT FOR ELEKTRISKE KJØRETØY

Eventuell utbygging av lading for elektriske kjøretøy skal skje etter en samlet plan fastsatt av Styret, og fortrinnsvis ved system for dynamisk laststyring. Etablering samt drift og vedlikehold av felles system for dynamisk laststyring er en felleskostnad som bæres av Sameierne med P-plasser og gjesteparkeringsplasser med lik kostnad pr. plass, uavhengig av om det er installert ladepunkt på den enkelte plass.

Sameiere med P-plasser eller gjesteparkeringsplasser kan etter søknad til Styret installere ladepunkt for elektriske kjøretøyer på plassen. Med mindre annet avtales med Styret, er det en forutsetning at det installeres eget målepunkt, og at Sameieren selv står som abonnent på dette målepunktet. Sameieren skal selv dekker kostnadene ved strømforbruket.

Sameieren skal dekke samtlige kostnader til installasjon av ladepunktet, samt drift og vedlikehold av installasjonen. Alle installasjoner skal utføres av autorisert personell godkjent av Styret.

11. KAMERAOVERVÅKNING

Sameiermøtet kan med to tredjedels flertall gi Styret fullmakt til å installere og foreta kameraovervåkning av Sameiets fellesarealer.

Beslutning om installering av kamera i porttelefon som kun aktiveres når det ringes på, omfattes ikke automatisk av dette flertallskravet, jf. pkt. 5.3.

Kameraovervåkning må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover samt retningslinjer fra Datatilsynet.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

Styret skal på egnet måte sørge for informasjon til Sameierne om kameraovervåkning, og Sameiere andel type Parkveien Langhus og Hys A/B plikter på egnet måte å videreformidle til egne seksjonseiere i sameiene.

12. MISLIGHOLD

Dersom en Sameier med type andel P-plass, Ekstraparkeringsplass bil, P-plass bilpool eller Ekstrabod til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan Styret pålegge Sameieren å selge sin(e) sameieandel(er) med tilknyttet bruksrett. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Styret rett til å kreve tvangssalg.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at sameieandelen(e) kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan

sameieandelen(e) kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg i tvangsfullbyrdelsesloven.

13. ERSTATNINGSANSVAR

Når skader på Eiendommen kan tilbakeføres til en eller flere bestemte personer, vil vedkommende eller deres foresatte kunne gjøres økonomisk ansvarlig. Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget kommer bort har Sameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av portåpnersystemet for regning av den Sameier (herunder seksjonseiere i sameiene personlig) som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner. Sameieren (herunder seksjonseiere i sameiene personlig) er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som vedkommende har gitt adgang til Eiendommen (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte). For skade påført Eiendommen av seksjonseiere i sameiene hefter det aktuelle sameiet solidarisk med den personlige skadevolder overfor Sameiet. Sameiet kan etter gjeldende regler kreve regress fra den personlige skadevolder.

Tilsvarende gjelder erstatning for egenandel der skaden er dekket av forsikring.

14. ANSVAR UTAD

Overfor Sameiets kreditorer hefter Sameierne i henhold til sameieforholdet. Dersom det ved avtale eller på annet grunnlag foreligger solidarisk ansvar overfor sameiets kreditorer, hefter den enkelte Sameier imidlertid i regressomgangen ikke for en annen Sameiers andel av Sameiets forpliktelser. Dersom en Sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnadene enn det som følger av sameieforholdet og disse vedtektene enn det Sameieren er forpliktet til, kan Sameieren kreve det overskytende dekket av de som har betalt for lite.

15. FORSIKRING

Styret tegner fullverdiforsikring for Eiendommen i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge og er ansvarlig for at slik forsikring er tegnet og til enhver tid opprettholdes.

16. SAMEIELOVEN

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

17. BILAG

- Bilag 1: Trivselsregler
- Bilag 2: Liste og tegninger over nummererte P-plasser for eiere med andel type P-plass + for gjesteparkeringsplasser
- Bilag 3: Liste og tegninger over boder

18. FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER UNDER UTBYGGING

18.1. Generelt

Dette pkt. 18 supplerer øvrige bestemmelser i vedtektene, og gjelder foran øvrige bestemmelser i vedtektene og trivselsreglene, for å sikre hensiktsmessig progresjon og samordning ved gjennomføring av utbygging av Parkveien.

18.2. Rettigheter for Utbygger

Utbygger Langhus Boligutvikling AS (org. nr. 918 779 655), eller selskapets rettsetterfølger (samlet heretter betegnet som **«Utbygger»**) har rett til å eie og disponere over Eiendommen i sin helhet eller som Sameier av ideelle andeler i Eiendommen inntil hjemmel er overskjøtet til sameiene/sameienes eiendommer eller til kjøpere av P-plasser, Ekstraparkeringsplass for bil og Ekstraboder. Utbygger avgjør overskjøtingstidspunktet, og har i forbindelse med utbygging av prosjektet frem til overskjøting på vanlig måte rett til å råde over eiendommen som eier og hjemmelshaver, herunder til å tinglyse nødvendige dokumenter, inkludert erklæringer/avtaler på Eiendommen. Som eier i sameiene har Utbygger i tillegg samme rettigheter som tilligger sameiene som Sameiere.

Utbygger stemmer på Sameiermøtet og ekstraordinært Sameiermøte, jf. pkt. 5, for andeler inntil disse er overskjøtet andre, herunder også for andeler for sameier som Utbygger eier.

Representanter for Utbygger kan uavhengig av det som følger av pkt. 6 og uten begrensning i antall representanter velges til Styret. Frem til overskjøting av Eiendommen til Sameierne velger Utbygger Styret.

Utbyggers ferdigstillelse av Sameiets Eiendom og sameiene reguleres ikke av trivselsreglene fastsatt i medhold av pkt. 7.

Så lenge Utbygger ikke har overdratt og overlevert samtlige andeler i Sameiet og samtlige seksjoner/enheter i sameiene angitt i pkt. 1 til boligkjøpere, kreves samtykke fra Utbygger for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt for endring av bestemmelsene i pkt. 3 og 4.

Utbygger bestemmer alene når de ulike arealer på Eiendommen skal opparbeides/bygges og stilles til Sameiernes/fremtidige Sameieres disposisjon. Utbygger har eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til Sameieres disposisjon. Kostnader som utelukkende knytter seg til de arealer Utbygger disponerer eksklusivt, skal Utbygger alene dekke. Utbygger kan alene ta beslutninger om utførelse og arealdisponering, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendig. Dette innebærer også midlertidige løsninger, flytting av ev. parkeringsplasser, sykkelparkeringsplasser, m.m.

Utbygger har uhindret og uten vederlag rett til enhver adkomst på Eiendommen (også de deler som er stilt til Sameiernes/fremtidige Sameieres disposisjon) i forbindelse med den videre utbygging av Eiendommen og prosjektet Parkveien.

18.3. Rettigheter og plikter ved bruk av Eiendommen under utbygging

Kostnader til drift og vedlikehold for arealer som er stilt til Sameiernes/fremtidige Sameieres disposisjon, skal i sin helhet dekkes av disse, i samsvar med innbyrdes brøk for kostnadsfordeling. (Dvs. trinnvis overtagelse med rett til bruk og tilsvarende plikt til å drive og vedlikeholde etter hvert som sameiene ferdigstilles og overleveres fra Utbygger).

18.4. Rett for utbygger til å forvalte og drifte eiendommen frem til overtagelse

Frem til overtagelse og overskjøting har Utbygger fullmakt til å forvalte Eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet Eiendommen på en forsvarlig måte. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, heisleverandør, drift, tv og bredbånd, tinglyse erklæringer, med mer. Videre har Utbygger frem til overskjøting alene rett til å gjøre endringer (vedta bindende endringer) i disse vedtektene.

Gnr/bnr det er vist til i vedtektene er opplyst avsatt av kommunen. Dersom disse skulle tildeles andre gnr/bnr ved fradeling, kan Utbygger, Styret eller Forvalter korrigere teksten uten behov for vedtektsendring.

18.5. Fullmakt for Styret

Sameiet og Sameierne er forpliktet til uten forbehold, uten ugrunnet opphold, og uten krav på vederlag, å yte nødvendig medvirkning for å gjennomføre det som fremgår av pkt. 18 vedrørende Sameiets felles rettigheter og plikter relatert til fast eiendom, herunder signere eventuelle dokumenter i denne anledning. Styreleder og ett styremedlem har i fellesskap fullmakt til å gjennomføre og forplikte Sameiet og Sameierne i det som følger av dette pkt. 18, herunder til å signere dokumenter for tinglysing på Eiendommen og på samtlige ideelle eierandeler.

18.6. Bortfall

Det kreves Samtykke fra Utbygger til endring av dette pkt. 18. Dette pkt. 18 bortfaller etter særskilt skriftlig bekreftelse til Styret fra Utbygger etter gjennomføring av de prosjektet Utbygger er involvert i eller involveres i i området.

*****

ORDENSREGLER FOR SAMEIET PARKVEIEN LANGHUS

Sameiet Parkveien Langhus skal være et godt og trivelig sted å bo for alle. Beboere oppfordres derfor til å engasjere seg i utviklingen av sameiets fellesoppgaver, bidra til et godt naboskap og til at ordensregler og vedtekter etterleves både av husstanden og de som gis adgang til seksjonen. For forhold som ikke er særskilt nevnt i ordensreglene kan styret gi retningslinjer og instrukser som seksjonseierne og leietagere plikter å forholde seg til.

Henvendelser til styret skjer skriftlig via e-post til parkveienlanghus@styremail.no.

1. BRUK AV SEKSJONEN

Seksjonseier er ansvarlig for det indre vedlikehold av egen seksjon. Seksjonseier er også ansvarlig for å holde innvendige rør og sluk åpne og i god stand. Sluk på baderomgulv bør åpnes og renses to ganger pr. år, og vannlåser under vasker renses ved behov. Sprinklerhoder skal ikke tildekkes.
Gjør dere kjent med vedlikeholdsrutiner for leilighetene deres. Dette finnes i FDV-mappen som ble utlevert ved overtagelse.

Hvis skader oppstår på grunn av manglende vedlikehold, egne reparasjons og vedlikeholdsarbeider etc., er seksjonseier, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen eller andres eiendom.

Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Brannslukningsapparater bør ifølge retningslinjer fra brannmyndigheter ristes hvert halvår.

Tap av nøkler må omgående meldes til Styret slik at omkoding kan iverksettes straks og dermed hindre adgang for uvedkommende.

2. RO OG ORDEN

Mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 på hverdager skal det være nattero og beboere må være særlig hensynsfulle, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. I helgene skal det være nattero etter kl. 00.00 (fredag-søndag). Ved fester skal naboer varsles og etter kl. 00.00 skal evt. musikk og annet støy reduseres slik at det ikke oppleves forstyrrende for naboer.

Boremaskiner og annet støyende verktøy skal ikke brukes før kl. 08.00 og etter kl. 20.00 på hverdager (om nødvendig kl.1000 -1800 på lør- og helligdager). Det oppfordres til å unngå slike arbeider på helligdager.

Husk at lyden bærer langt i sommernatten og høylytte samtaler på terrassene om natten er eksempelvis lite nabovennlig.

Nabovarsel anbefales ved situasjoner som kan medføre sjenerende støy.

3. BRANNANLEGG

Det er beboeres ansvar å sørge for at de har kunnskap om nullstilling av feilalarmer fra deres leilighet.

Det er KUN feilalarmer som skal nullstilles fra panelet ved inngangsdørene.

Ved utleie, er det seksjonseiers ansvar at leietaker er kjent med rutinene for brannanlegget

Ved brannalarm skal man «evakuere» og møtes på oppstillingsplass. Ved feilalarm skal eier av leiligheten nullstille sin alarm. Det er utnevnt brannansvarlige i sameiet (styret + en beboer). Disse har tillatelse til å oppsøke alarmsentralene.

Alarmsentralen overføres til 110. Det vil være mulig å ringe til 110 dersom alarmen går. Det er da brannvesenet som tar avgjørelse om de skal rykke ut eller ikke.

Feilutrykninger fra 110 vil viderefaktureres den leiligheten alarmen gikk fra. Systemet er satt opp slik at styret vil få SMS med leilighetsnummer.

4. UTLEIE

Ved utleie av leilighet eller garasjeplass skal både styret og forretningsfører informeres på forhånd med opplysninger om leietakers navn, tlf. og e-postadresse, slik at leietakere kan bli inkludert i våre regulære informasjonsrutiner. Seksjonseier er allikevel ansvarlig for at leietaker får all informasjon, samt overholder sameiets vedtekter og ordensregler.

For garasjen er det garasjesameiet på e-post: parkveiengarasjesameie@styremail.no, som skal informeres.

5. DYREHOLD

Hunder og andre husdyr skal holdes i bånd på sameiets områder. Husdyrhold må ikke være av sjenanse for naboer. Lukt, lyd etc. Vask og stell av dyrene må gjøres andre steder enn i trappeoppganger eller andre fellesområder. Hekker/andre plantearealer skal skjermes fra husdyr. Husdyr tillates ikke på fellesarealene, dette gjelder alt av fellesarealer (inkl. blomsterbed, plen, hekker, osv.). Flere enn to husdyr må godkjennes av styret

6. BALKONGER / TERRASSER / PRIVATE UTEAREALER

Disse skal holdes ryddige og tiltalende til enhver tid.

Seksjonseier har ansvar for at renner og sluk på terrassene holdes åpne. Det skal ikke hensettes ting på balkongen som er til sjenering for andre (blomsterkasser på rekkverk o.l.).

Sengetøy, tepper eller lignende må naturlig nok ikke ristes fra balkongen i hodet til naboen. Klestørk på balkongen skal gjøres på en diskre måte.

Balkong/terrasse skal ikke brukes som lagringsplass, dette gjelder også hage på bakkeplan. Tildekket vinterlagring av utemøbler tillates imidlertid.

Ved grilling skal det kun benyttes gass- eller elektrisk grill. Kullgrill er ikke tillatt hverken på privat balkong, felles takterrasse eller i fellesarealene. Det er heller ikke tillatt med engangsgrill. Det er forbudt med åpen ild på terrassene og på private plenarealer i 1 etasje.

Musikk og lyd på balkonger eller private utearealer må tilpasses naboer. Det er ikke tillatt med trampoline, Jacuzzi o.l. på det private utearealet. Fugler og lignende må ikke mates verken fra fuglebrett eller på annen måte.

Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer slik som for eksempel maling, alle typer antenner o.l. Det kan monteres utvendig solskjerming i tråd med styrets retningslinjer. Styret har inngått avtale med leverandør for hele sameiet (Se portalen), ved installasjon skal vår leverandør benyttes.

Alt av fasadeendringer og oppheng på fasade må godkjennes av styret. Dette inkluderer også utbygging av platting (markterrasse). Ved utbygging av markterrasse har styret utarbeidet egne retningslinjer som beboere må følge.

Endringer som ikke er i tråd med retningslinjer må tilbakeføres for seksjonseiers regning.

7. FELLES TAKTERRASSE

Felles takterrasse skal behandles på samme måte som annet fellesareal.

Støyende aktiviteter som musikk skal opphøre kl. 21.00. Det tillates ikke løping og støyende lek på takterrassen, herunder ballspill. Dette av hensyn til beboere som bor i femte etasje.

Det skal ikke forsøples på takterrassen. Alle som bruker takterrassen må rydde etter seg, og skal etterlates i samme tilstand som det ble tatt over. De som røyker skal ha med eget askebeger, og det skal ikke etterlates sneiper.

Takterrassen er til bruk for alle, ta hensyn til alle beboere. Dette gjelder støynivå, musikk, alkohol o.l. Noens bruk skal ikke være sjenerende/forstyrrende for andres bruk.

Det tillattes ikke grilling med engangsgrill eller bruk av åpen ild eksempelvis telys, fakler, stjerneskudd o.l.

Dyr skal ikke luftes på takterrassen og skal holdes i bånd. Det gis anledning til å bruke private møbler på takterrassen, men dette må fjernes umiddelbart etter bruk.

8. OPPGANGER

Det skal benyttes enhetlige postkasseskilt og dørklokkeskilt. Sjekk styrets digitale portal for detaljer rundt fremgangsmåte for bestilling.

Oppgangene er rømningsveier, det tillates ikke beboere å privatisere disse ved opphenging av bilder, utplassering av møbler, blomster o.l. Skotøy, sko stativ, dørmatter o.l. skal ikke settes i oppgangene eller i fellesarealene.

Barnevogner, sykler og annet utstyr må hensettes andre steder enn i oppgangene og fellesarealene.

Av sikkerhetsmessige grunner må vi være særlig nøye med å holde alle dører låst.

9. PRIVAT BOD/SYKKELBOD

Beboerne plikter å holde bodene rene og i forsvarlig orden. Avfall eller andre gjenstander som kan medføre brann, personfare eller annen vesentlig ulempe for øvrige beboere, må ikke oppbevares i boden.

Installasjon av stikkontakt skal godkjennes av styret, det er ikke tillatt å installere stikkontakt uten styrets godkjennelse. Dette for å sørge for at arbeidet utføres forsvarlig av riktig personale. Dette er svært viktig både i forhold til brannsikkerhet og forsikringsavtalen.

Alle som får montert stikkontakt i boden, må betale et høyere beløp i månedlige felleskostnader tilknyttet eget strømforbruk. Beløpet fastsettes av styret.

Dørene til bodene og sykkelbodene skal til enhver tid være lukket. Det er ikke tillatt å la disse dørene stå åpne.

Det tillates ikke lading av batterier til sykkel/sparkesykkel eller annet som kan være brannfarlig om det står ubevoktet.

10. SYKKELVERKSTED

Verktøyet i sykkelverkstedet er sameiets eiendom, det er ikke tillatt å ta verktøy fra verkstedet.

Det skal ikke forsøples i sykkelverkstedet.

Vi ber om at dere benytter plassene i sykkelbodene, før dere eventuelt oppbevarer syklene i sykkelverkstedet.

Det tillates ikke privat lading i sykkelverkstedet på grunn av brannfare.

11. PARKERING OG KJØRING

Beboere plikter å overholde parkeringsbestemmelsene i fellesarealene og underrette besøkende om disse.

Motorisert ferdsel med moped o.l. samt taxi på sameiets gangveier er ikke tillatt. Kjøring på gangveiene er kun tillatt for syketransport, møbeltransport og utrykningskjøretøy.

Møbeltransport må begrenses til tidsrommet 8:00 -21:00 i hverdager og 10 – 18 i helger. Parkering i gangvei foran boligene er ikke tillatt – bare av og påstigning.

Det er ikke tillatt å parkere på sameiets gangfelt. Kommunen bøtelegger feilparkerte biler.

12. FELLESAREALER

Sameiet er ansvarlig for alminnelig vedlikehold av fellesarealene. Som fellesarealer regnes tomtearealet, hele bygningskroppen og alle fasader, den konstruksjonsmessige delen av terrassene, ganger, trapper og andre fellesrom, men ikke tregulv på takterrasser eller bakkenivå.

Det innebærer at tak, vegger og gulv på balkonger utgjør fellesarealer som vedlikeholdes av sameiet, men av seksjonseier når de er endret for seksjonseiers regning. Vedlikehold av treverket på balkonggulvet må vedlikeholdes av seksjonseier.

Hærverk tillates ikke, og beboere oppfordres til å ha et ansvarlig forhold til fellesarealene og behandler disse med respekt.

Styret gjør oppmerksom på at vi er ansvarlig for vedlikehold, ikke å utbedre skader som følge av hærverk. All ferdsel på området skal foregå hensynsfullt og ikke til fortrengsel for andre beboere.

Uteareal/Fellesareal skal brukes slik at beplanting, plener, husvegger, gangveier m.m. ikke skal skades. Det er vårt felles ansvar ikke å forsøple fellesarealene. Ved skader på fellesområder, heiser, mangler eller feil i fellesarealer ellers, varsles styret umiddelbart.

Sameiet er ikke ansvarlig for skader på eller tap av private eiendeler som befinner seg på sameiets fellesarealer.

Det er ikke tillatt å røyke inne i fellesarealene, det gjelder også i garasjen. Det er branndetektorer som vil utløse brannalarm.

Sneiper, snus og tomme røykpakker skal ikke kastets/etterlates i sameiets fellesarealer, det gjelder overalt i sameiet vårt.

Søppel eller annet skal ikke midlertidig lagres utenfor egen leilighet, det inkluder utenfor egen bod. Beboer er selv ansvarlig for å rydde opp eget søppel som er mistet i fellesarealene. Om beboer skulle bære uheldig å søle eller grise til fellesarealene er det beboers eget ansvar vaske opp etter seg.

13. SØPPELANLEGG

Restavfall og plast fra husholdningen må legges i plastposer som lukkes før de anbringes i søppelanlegget. Større plast- og pappavfall må deles i mindre biter. Annet avfall enn husholdningsavfall som ikke kan kastes i avfallsbrønnene, må beboer selv bringe til kommunale avfallsmottak. Søppelsjaktene skal til enhver tid være lukket, bruk nøkkelen dere har fått utlevert til å låse opp ved kasting av søppel og lås når dere er ferdig. Søppel skal kastes i sjaktene, ikke legges igjen utenfor. Plasser aldri søppel utenfor søppelinnkastene.

14. BESTILLING AV ARBEID/SERVICER ETC.

Det er kun styret og vaktmester som har tillatelse til å bestille teknikere, servicejobber og utbedringer for sameiets regning. Dersom det er bestilt jobber som ikke er godkjent av styret, vil disse faktureres til den som har bestilt. Dersom sameiets forsikring må benyttes i tilknytning til egen leilighet, må egenandelen som påløper dekkes av seksjonseier.

15. LUFTING AV RADIATORER

Alle seksjonseiere må gå til anskaffelse av nøkkel for å lufte radiatorer. Lufting av radiatorer er mest effektivt når alle leiligheten gjør dette samlet, styret vil organisere lufting av radiatorene 1 gang i året (Høst). Det er seksjonseiernes plikt å lufte radiatorene, dette sikrer at radiatorene fungerer best mulig og at man slipper dunkelyder i radiatoren.

Her er to eksempler som forklarer hvordan radiatorene luftes:

- https://www.youtube.com/watch?v=CsB5Ae9y6_A
- https://www.youtube.com/watch?v=daHa1AtaNKI

16. FILTERBYTTE

For å sikre god ventilasjon er det viktig at alle bytter luftfilteret i henhold til leverandørens spesifikasjoner. Styret foretar samlebestillinger for alle leilighetene (det blir viderefakturert den enkelte seksjonseier). Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for byttingen av luftfilter i leiligheten to ganger i året, og at panelet tilbakestilles.

17. OVERTREDELSE AV ORDENSREGLENE

Gjentatte brudd på trivselsreglene er å betrakte som et vesentlig mislighold av seksjonseierens forpliktelse overfor sameiet.

Brudd på ordensregler og vedtekter kan medføre rettslig krav om tvangssalg eller terminering av leieforhold, samt erstatningsansvar.

Dersom seksjonseieren eller leietaker ved advarsel, fortsatt unnlater å følge styrets pålegg om overholdelse av ordensreglene, står styret fritt til å gjennomføre arbeidet i egen regi slik at forholdet ikke avviker med ordensreglene. Påløper det kostnader tilknyttet dette, vil dette viderefaktureres seksjonseier.

Ordensreglene innskrenker ikke styrets mulighet til å benytte sanksjonsmuligheter fastsatt i eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Vedtatt 22. Juni 2022

Sameiet Parkveien

OPPLYSNINGER FRA KOMMUNEN

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	04.10.2021	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	998/63335	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	122/32, 122/32/0/1, 122/32/0/2, 122/32/0/3, 122/32/0/4, 122/32/0/5, 122/32/0/6, 122/32/0/7, 122/32/0/8, 122/32/0/9, 122/32/0/10, 122/32/0/11, 122/32/0/12, 122/32/0/13, 122/32/0/14, 122/32/0/15, 122/32/0/16, 122/32/0/17, 122/32/0/18, 122/32/0/19, 122/32/0/20, 122/32/0/21, 122/32/0/22, 122/32/0/23, 122/32/0/24, 122/32/0/25, 122/32/0/26, 122/32/0/27, 122/32/0/28, 122/32/0/29, 122/32/0/30, 122/32/0/31, 122/32/0/32, 122/32/0/33, 122/32/0/34, 122/32/0/35, 122/32/0/36, 122/32/0/37, 122/32/0/38, 122/32/0/39, 122/32/0/40, 122/32/0/41, 122/32/0/42, 122/32/0/43, 122/32/0/44, 122/32/0/45, 122/32/0/46, 122/32/0/47, 122/32/0/48, 122/32/0/49, 122/32/0/50, 122/32/0/51, 122/32/0/52, 122/32/0/53, 122/32/0/54, 122/32/0/55, 122/32/0/56, 122/32/0/57, 122/32/0/58, 122/32/0/59, 122/32/0/60, 122/32/0/61, 122/32/0/62, 122/32/0/63, 122/32/0/64, 122/32/0/65, 122/32/0/66, 122/32/0/67, 122/32/0/68, 122/32/0/69, 122/32/0/70, 122/32/0/71, 122/32/0/72, 122/32/0/73, 122/32/0/74, 122/32/0/75, 122/32/0/76, 122/32/0/77, 122/32/0/78, 122/32/0/79, 122/32/0/80, 122/32/0/81, 122/32/0/82, 122/32/0/83, 122/32/0/84, 122/32/0/85, 122/32/0/86, 122/32/0/87, 122/32/0/88, 122/32/0/89, 122/32/0/90, 122/32/0/91, 122/32/0/92, 122/32/0/93, 122/32/0/94, 122/32/0/95, 122/32/0/96, 122/32/0/97, 122/32/0/98, 122/32/0/99
Seksjonering Seksjonering	15.09.2021 01.10.2021	OPPM-21/00003 21/00022	Tinglyst 06.10.2021	122/32 (-209,8), 122/32/0/1 (33,7), 122/32/0/2 (11,3), 122/32/0/19 (33,7), 122/32/0/20 (8,1), 122/32/0/22 (5,4), 122/32/0/37 (22,5), 122/32/0/38 (4,2), 122/32/0/41 (6,6), 122/32/0/59 (10,3), 122/32/0/63 (18,7), 122/32/0/84 (12), 122/32/0/85 (43,3)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MØRKRID LISA F121175*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Parkveien 4H 1405 1405 LANGHUS	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Parkveien 4H	H0401	122/32/0/94	100,7	4	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Parkveien 4 H

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1405 LANGHUS	Kirkesogn	02100301 LANGHUS
Grunnkrets	213 Foss	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	4 Langhus	Skolekrets	5 Langhus

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300741825		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	28.03.2022

1: Bygning 300741825: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 28.03.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1338,5
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1338,5
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	1464
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	1464
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	391,6
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	15

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	15.04.2019	07.05.2019
Igangsettingstillatelse	05.05.2020	06.05.2020
Endre bygningsdata	18.05.2021	18.05.2021
Endre bygningsdata	02.09.2021	02.09.2021
Endre bygningsdata	06.10.2021	06.10.2021
Midlertidig brukstillatelse	15.10.2021	18.10.2021
Ferdigattest	28.03.2022	29.03.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Parkveien 4H	H0401	122/32/0/94	100,7	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H06	0	18,7	0	18,7	26,9	0	26,9
H05	3	252,5	0	252,5	277,8	0	277,8
H04	3	293	0	293	318,3	0	318,3
H03	5	313,3	0	313,3	338,6	0	338,6
H02	2	147,7	0	147,7	163,8	0	163,8
H01	2	313,3	0	313,3	338,6	0	338,6

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 122/32

Bruksnavn	LANGH.FORR.GÅRD	Beregnet areal	4961.6
Etablert dato	22.09.1953	Historisk oppgitt areal	6475,9
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.09	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☑ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6624997.9	603115.29		Ja	4961.6	

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	122	**Bruksnr.**	32	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	94
Adresse	Parkveien 4H, 1405 LANGHUS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)	
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	03.05.2023	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	5 171 m^2
	KPHensynsonenavn	H110
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal	4 128 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_1
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	5 171 m^2
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal	2 298 m^2
KPHensynsonenavn	H220
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Delareal	1 364 m^2
KPHensynsonenavn	H320_1
KPFare	Flomfare

Delareal	5 171 m^2
BestemmelseOmrådenavn	Prioritert utbyggingsområde Langhus
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	309 m^2
KPHensynsonenavn	H320_2
KPFare	Flomfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201404 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201404)
Navn	PARKVEIEN 2C og 4
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/4002/201404_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 646 m^2 **Formål** Uteoppholdsareal **Feltnavn** U3
	Delareal 483 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B6
	Delareal 210 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B3
	Delareal 230 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B7
	Delareal 637 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B5
	Delareal 484 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B4
	Delareal 136 m^2 **Formål** Torg **Feltnavn** f_T2
	Delareal 261 m^2 **Formål** Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål **Feltnavn** B/F/K/T 3

Delareal	12 m^2
Formål	Renovasjonsanlegg
Feltnavn	R2

Delareal	398 m^2
Formål	Torg
Feltnavn	f_T1

Delareal	262 m^2
Formål	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
Feltnavn	B/F/K/T 1

Delareal	125 m^2
RPHensynsonenavn	H570_1
Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring kulturmiljø

Delareal	162 m^2
Formål	Uteoppholdsareal
Feltnavn	U4

Delareal	12 m^2
Formål	Renovasjonsanlegg
Feltnavn	R1

Delareal	211 m^2
Formål	Uteoppholdsareal
Feltnavn	U2

Delareal	17 m^2
RPHensynsonenavn	H140_1
RPSikring	Frisikt

Delareal	23 m^2
Formål	Kjøreveg
Feltnavn	f_V3

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201404 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201404)
Navn	PARKVEIEN 2C og 4
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/4002/201404_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 153 m^2 **Formål** Parkeringshus/-anlegg **Feltnavn** P

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202002 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202002)
Navn	Parkveien 3-5, Langhus stasjon
Status	Planforslag

Plantype	Detaljregulering

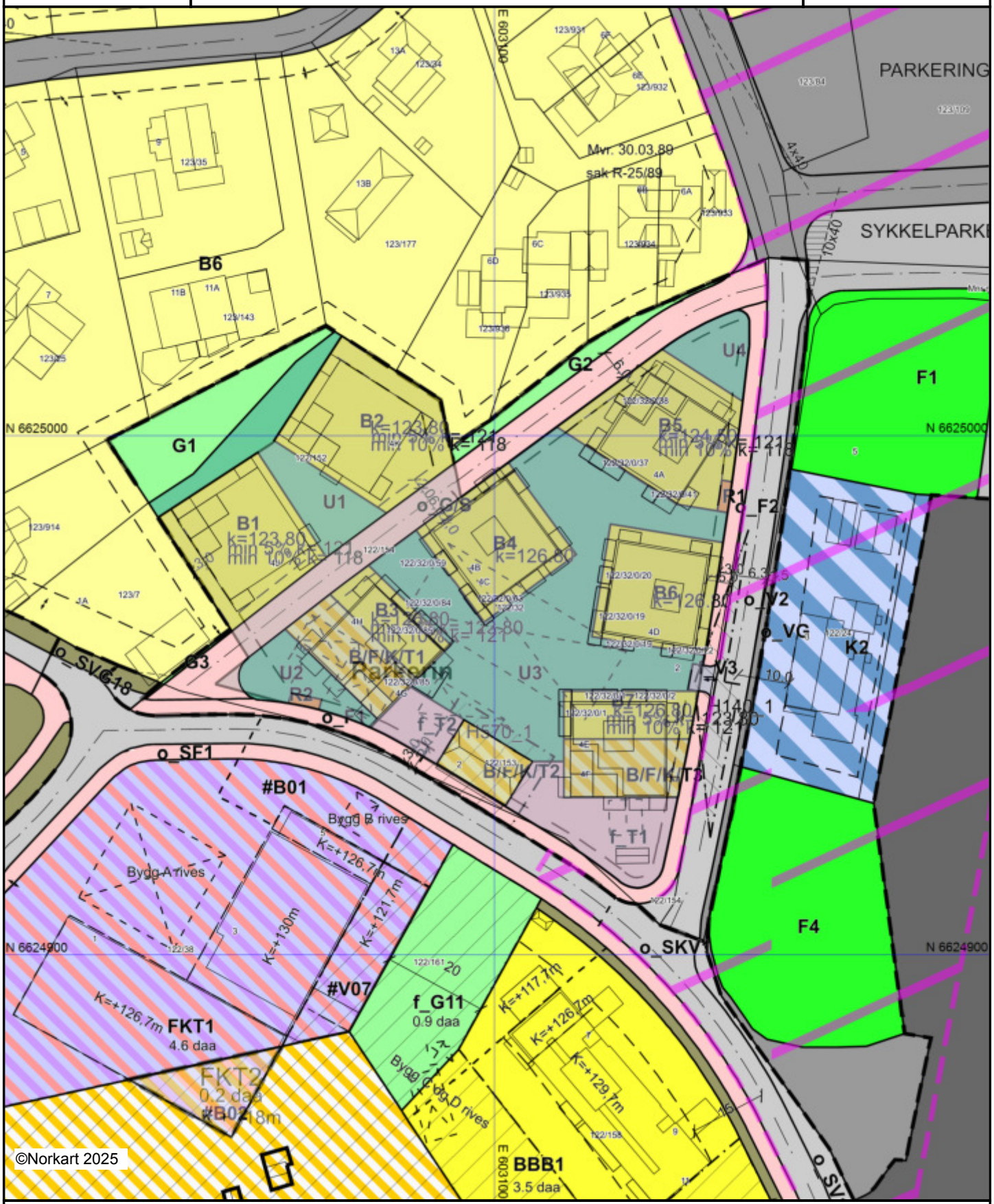
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 122/32/0/94
Adresse: Parkveien 4H
Dato: 02.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Jernbane
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Forretning/Kontor
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre anç
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Bane (nærmere angitt baneformål)
- Grønnstruktur
- Naturområde
- Turveg
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støttemur
- Avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Parkeringshus/-anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Plan under arbeid
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense

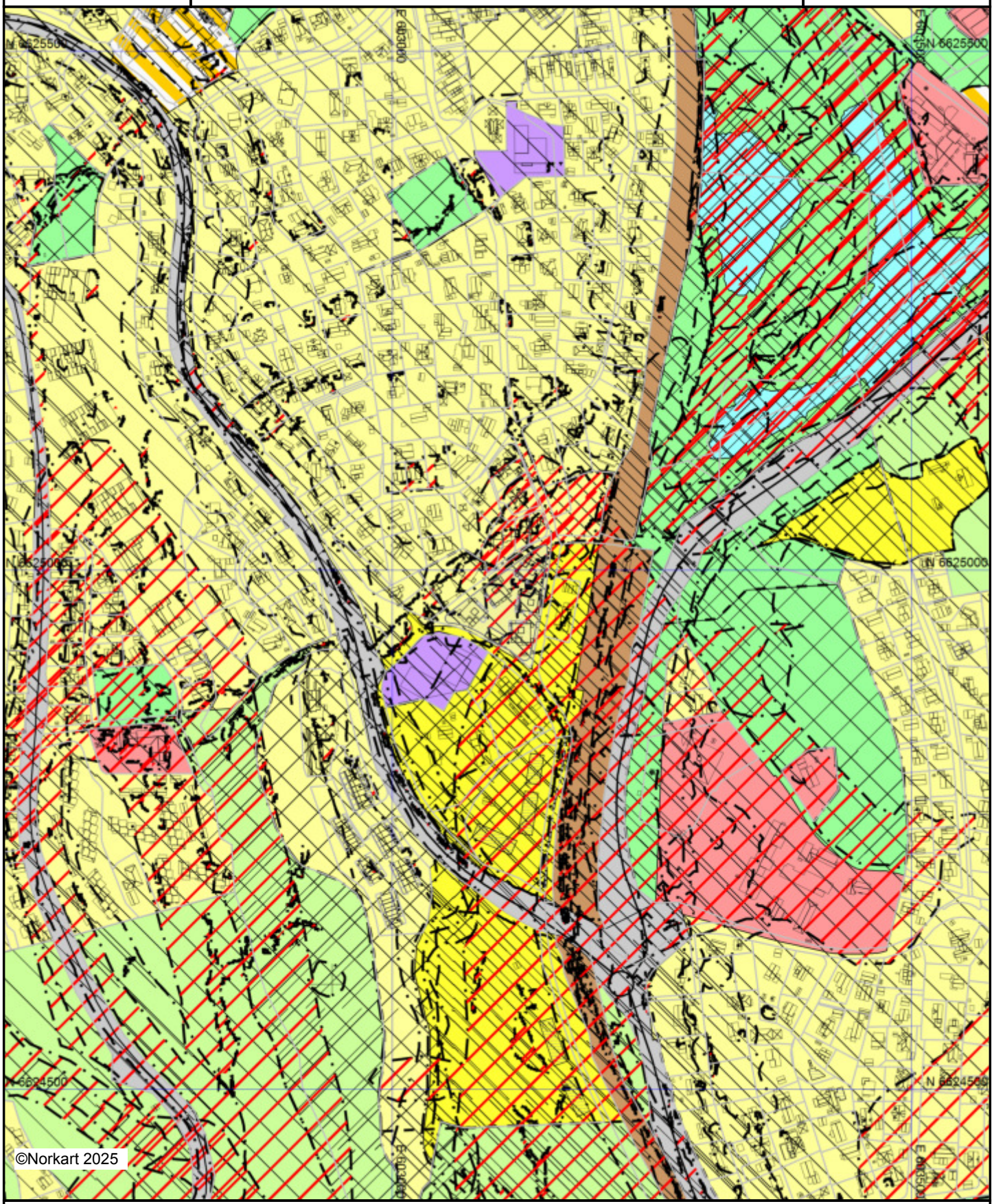
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 122/32/0/94
Adresse: Parkveien 4H
Dato: 02.04.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Sikringsonegrense
Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
Sikringsone - Andre sikringssoner
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Gjennomføringgrense
Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging
Gjennomføringsone - Omforming
Båndlegginggrense nåværende
Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - nåværende
Boligbebyggelse - fremtidig
Sentrumsformål - fremtidig
Tjenesteyting - nåværende
Tjenesteyting - fremtidig
Næringsbebyggelse - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
Veg - nåværende
Bane - nåværende
Kollektivknutepunkt - nåværende
Parkering - nåværende
Naturområde - nåværende
Friområde - nåværende
LNFR - areal - nåværende
Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Hovedveg - nåværende
Samleveg - nåværende
Sykkelveg - framtidig

Ark.: L12/201404

Vedtatt av
Ski kommunestyre
i møte 20.06.2018



SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
DETALJREGULERINGSPLAN PARKVEIEN 2C OG 4

Dato: 23.8.17, sist endret 24.5.2018.
Plankart er datert 23.8.17, sist endret 13.6.18.

§ 1. AREALFORMÅL

Hensikten med detaljreguleringsplanen er å tilrettelegge for utbygging av leiligheter med tilhørende infrastruktur og grøntområder, og bevaring av landhandlerbygningen innenfor planområdet. Det skal legges til rette for grønn mobilitet, med blant annet tilrettelegging for redusert transportbehov for beboerne, minst mulig intern biltrafikk, god kobling mot kollektivtransport, høy kvalitet på gang- og sykkelanlegg og bildeling.

Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg:
- Boligbebyggelse (B1-B7)
- Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting (B/F/K/T)
- Renovasjon (R)
- Uteoppholdsareal (U1-U4)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Veg (V2-V3)
- Fortau (F1-F2)
- Torg (T1-T2)
- Gang- og sykkelveg (G/S)
- Annen veggrunn (VG)
- Parkeringsanlegg

Grønnstruktur:
- Grønnstruktur (G1-G3)

§ 2. PLANKRAV

2.1 Utbyggingsavtaler

For kommunens bruk av utbyggingsavtaler gjelder kommunestyrets vedtak etter § 17-2 av 08.11.2006, og bestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 3, vedtatt 22.11.2011.

§ 3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Grad av utnytting

Utnyttelsen er definert ved bruksareal, m²-BRA. Maksimal utnyttelse for hele planområdet skal ikke overstige 10 000 m² BRA.

Åpent overbygget areal under balkonger, areal delvis eller helt under terreng, bod- og lagerarealer og parkeringsareal skal ikke medtas i beregningen av bruksareal m²-BRA.

3.2 Uteoppholdsareal
Minste felles uteoppholdsareal skal være 45 % av m² BRA bolig. Torg, lekeplasser og felles takterrasser kan medregnes i felles uteoppholdsareal, MFUA. Deler av grøntstruktur G1 med fall inntil 1:2 kan medregnes i felles uteoppholdsareal da dette arealet er egnet til akebakke og annen lek. Ved beregning av bruksareal som grunnlag for MUA skal ikke overdekket areal på balkonger og arealer under bakken regnes med. Samlet felles uteareal (SFUA) skal være minst 500 m². I tillegg skal alle boenheter ha tilgang til private uteplass på terreng og/eller balkong/terrasse.

Uteoppholdsarealene skal være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensing. De mest solfylte og skjermede områdene innenfor felles uteoppholdsareal skal forbeholdes lek og opphold.

Minst 40% av felles uteoppholdsareal, MFUA, skal ha sol minst 5 timer 1.mai.

Uteoppholdsarealene skal tilpasses beboere i ulike aldre og tilfredsstille de ulike beboernes behov. Det skal etableres møteplasser innenfor planområdet som skal møbleres med benker/bord, inneholde beplantning og et fast dekke som innbyr til opphold.

Felles uteoppholdsarealer på terreng/lokk skal kunne beplantes med trær og annen vegetasjon. Dersom den beplantede delen av utearealet ligger på lokk, skal konstruksjonen dimensjoneres for en jorddybde på minimum 0,8 m.

3.3 Universell utforming
Universell utforming skal være et grunnleggende prinsipp for utforming av all ny bebyggelse og utomhusarealer innenfor planområdet. Uterom og nye bygninger skal utformes universelt for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede.

Hvis det pga. topografien ikke er mulig å oppnå universell utforming med stigning 1:20 må det vurderes hvilerepoer på gangveiene.

3.5 Støy
Støygrenseverdier i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442:2016, tabell 3 skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

• Alle boenheter skal ha tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal, der krav til utendørs støynivå ikke overskrides.

• Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side (nedre grenseverdi for gul støysone). Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.

• Bygningsmessige tiltak kan brukes for å oppfylle lydkrav til fasade der det ikke kan løses med andre tiltak.

3.6 Grunnforhold
Det er foretatt grunnundersøkelser innenfor utviklingsområdet. Fundamentering av ny bebyggelse og anlegg innenfor planområdet gjøres i tråd med geoteknisk rapportutarbeidet av Øvre Romerike Prosjektering AS datert 23.05.17. Det er viktig å påse at det ikke oppstår setningsskader for teknisk infrastruktur og nabobebyggelse som følge av anleggsarbeid og bebyggelse.

3.7 Radon
Ved etablering av nye boligrom direkte på terreng, skal det anlegges radonsperre mot grunnen. I eksisterende bygningsmasse skal det utføres radonmåling. Dersom målingene viser høyere nivå enn tillatte grenseverdier, skal nødvendige tiltak gjennomføres.

3.8 Krav til utomhusplan

Landskapsplan datert 25.5.2018 skal legges til grunn for utforming av bebyggelsen. Det skal ved rammesøknad utarbeides utomhusplan som minimum viser

- terrengbehandling (inkludert forstøtningsmurer, stigningsforhold, skjæringer og fyllinger)
- bebyggelsens plassering og fotavtrykk
- plassering av adkomst
- renovasjon
- lekeplasser
- belysning og møblering
- parkering for bil og sykkel

Det skal redegjøres for hvilke arter som planlegges brukt i beplantning. Bakgrunnskart skal inkludere naboeiendommene. Utomhusplanen erstatter da landskapsplanen av 25.5.2018.

3.10 Parkering

Parkering skal som hovedprinsipp lokaliseres i kjeller/under terreng. Parkeringskjelleren skal etableres innenfor egen byggegrense for kjeller som vist på plankartet (vertikalnivå 1). Det kan tilrettelegges for korttidsparkering i forbindelse med torgarealene langs Parkveien. Parkeringskjeller skal være felles for hele planområdet.

I felles parkeringsanlegg skal minst 50 % av plassene ha fremlagt dedikert kurs til ladepunkt for el-biler, og samtlige parkeringsplasser skal bygges slik at det er mulig å senere tilrettelegge alle p-plasser for opplading.

Minst 10 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.

Sykkelparkering skal som hovedprinsipp lokaliseres i kjeller/under terreng. Det skal allikevel tilrettelegges for noe sykkelparkering på terreng i forbindelse med inngangspartiene. Sykkelparkering, sykkelverksted og evt. andre sykkelfasiliteter skal plasseres og utformes så disse er attraktive å bruke og lett tilgjengelig for alle beboerne. Sykkelverksted og deler av sykkelparkeringen skal tilrettelegges og dimensjoneres for større sykler som f.eks. lastesykler.

3.11 Energiforsyning

Ved behov for etablering av ny nettstasjon innenfor planområdet kan denne plasseres utenfor byggegrense dersom det er hensiktsmessig. Areal til nettstasjon skal ikke telle med i utnyttelsesgraden for eiendommen.

3.11 Overvannshåndtering

Overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer skal håndteres og fordrøyes innenfor planområdet. Lokal overvannshåndtering og åpen fordrøyning av overvann kan legges til grunn ved detaljutforming av tiltak innenfor planområdet. Håndtering av overvann skal redegjøres for ved søknad om tillatelse til tiltak og dersom overvannstiltak skal gjøres over bakken skal dette vises på utomhusplan eller på egen tegning. Ved beregning av overvannsmengder skal klimafaktor 1,5 legges til grunn. Det tillates et maksimalt utslipp på offentlig overvannssystem på 5 l/s per dekar.

Trygge og åpne flomveier, herunder spesielt gater, veier, gang-/sykkelveier og fortau, skal sikres og dimensjoneres for 200-årsflom. Det skal sikres erosjonssikker avrenning av flomvann. Overvannssystem skal utformes slik at skader/ulemper ved flom ikke oppstår.

3.12 Blågrønn faktor (BGF)

Innenfor planområdet skal det sikres en minimumsverdi for BGF på 0,8. Regneark med utregning skal vedlegges søknad om tillatelse.

3.13 Biologisk mangfold
Ved planting skal det ikke benyttes arter som er svartelistet, inkludert parklind og sølvlind eller andre arter som kan ha negative miljøkonsekvenser. Det skal fortrinnsvis benyttes stedegne arter.

3.14 Svartelistearter
Ved massehåndtering skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter. Svartelistearter skal kartlegges før anleggsstart.

3.15 Automatisk fredete kulturminner
Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminneavdelingen i Akershus fylkeskommune varsles, jf Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

3.16 Anleggsfasen og miljøoppfølgingsprogram
Ved planlegging og opparbeidelse av ny bebyggelse skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Det skal utarbeides miljøoppfølgingsplan for alle faser av prosjektet som redegjør konkret for tiltakets løsninger knyttet til grønn mobilitet, energi, håndtering av støy, renovasjonsløsning, materialbruk, grunnforhold m.m. Miljøoppfølgingsplan skal godkjennes ved søknad om tillatelse til tiltak.

Miljøoppfølgingsplanen skal for anleggsfasen redegjøre for sikringstiltak knyttet til vegetasjon som skal bevares, masse- og avfallshåndtering, plassering av riggområder, lagerplasser, eventuelle brakker med adkomst og parkering og kjøremønster for anleggstrafikk, samt sikring av nærliggende bebyggelse og infrastruktur. Det skal legges vekt på trafikksikkerhet i anleggsperioden, dette skal framgå av planen. Eksisterende veianlegg skal være tilgjengelig for alle gjennom anleggsperioden.

3.17 Kulturhistoriske verdier
Ved oppføring, plassering og utforming av nye bygninger eller installasjoner, skal det tas særskilt hensyn til landhandlerbygget. Det gamle Landhandlerbygget i Parkveien 4 skal bevares som et viktig kulturminne og integreres i det nye boligområdet. Bebyggelsen innenfor B3 og B7 skal trappes ned mot landhandlerbygget iht. kotehøyder i plankartet.

3.18 Grønn mobilitet
Ved søknad om rammetillatelse skal overordnet plan for grønn mobilitet foreligge. Planen skal synliggjøre grønn mobilitet med mål om å redusere transportbehov, samt tiltak som sikrer området et mobilitetstilbud som utgjør et konkurransedyktig alternativ til bruk av privatbil. Planen skal inkludere tilrettelegging for bildeling, sykkelverksted, samt andre nødvendige tiltak for å oppnå bærekraftig mobilitet.

3.19 Flomfare
Ved en 200-års flom kan nordre del av planområdet bli berørt. Innenfor hensynssone flomfare gjelder begrensninger for utbygging som definert i § 7.2.

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR.1)

4.1 OMRÅDE FOR BOLIGBEBYGGELSE, B1-B7

4.1.1 Utforming av byrom og bygninger

Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges vekt på at bebyggelsen får god arkitektonisk utforming og terrengtilpasning. Bygningene innenfor planområdet skal tilpasses hverandre med tanke på form, detaljering og materialbehandling. Det skal vektlegges god bokvalitet med hensyn til lys, oppholdsarealer, energibruk, innsyn og forholdet mellom privat, felles og offentlig areal.

Det tillates balkonger, terrasser på terreng og takterrasser. Det tillates ikke etablering av svalganger mot offentlig gate eller byrom. Balkonger, med fri høyde over terreng på minimum 4,9 meter, kan krage inntil 1 meter ut over formålsgrenser mot offentlig fortau. Balkonger, med fri høyde på minimum 3,0 meter, kan krage ut over formålsgrense mot torg eller gang/-sykkelvei.

4.1.2 Byggehøyder

Maksimalt tillatt byggehøyde er angitt som kotehøyder i plankartet. Bebyggelsen skal trappes ned iht. prosentvise kotehøyder angitt i plankartet.

Tekniske bygg og installasjoner på tak tillates å stikke inntil 4 meter opp over tillatt gesims-høyde. Tekniske bygg og installasjoner skal trekkes minimum 3 meter inn fra fasadelivet. Små takoppbygg og tekniske installasjoner på inntil 1 meter høyde, tillates plassert nærmere gesims enn 3 meter. På takterrasser tillates møblering som levegger og plantekasser på inntil 2 meters høyde.

4.1.3 Byggegrenser

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet. Balkonger kan krage ut over byggegrensene. Parkeringskjeller under terreng er avgrenset med egen byggegrense.

4.1.4 Parkeringskrav

For leiligheter med bruksareal, BRA, større enn eller lik 65 m^2 skal det etableres minimum 1,0 bilparkeringsplasser per boenhet. Gjesteparkering er inkludert i kravet.

For leiligheter med bruksareal, BRA, mindre enn 65 m^2 skal det etableres minimum 0,6 bilparkeringsplasser per boenhet. Gjesteparkering er inkludert i kravet.

Det kan etableres inntil 7 parkeringsplasser i felles bilpoolordning. En bilpool-parkeringsplass reduserer det samlede kravet til boligparkering med 5 bilparkeringsplasser.

Minimum 10 % av p-plassene reserveres til HC-plasser, og det skal minimum avsettes 2 plasser. HC-plassene skal lokaliseres i nærheten av heis i parkeringskjeller.

Parkeringsplasser skal dimensjoneres iht. Statens Vegvesens håndbok 017, dog må hver biloppstillingsplass være på minst 2,5m x 5,0m. Parkeringsplasser for beboere skal skilles fra plasser for gjester.

Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,4 m. Kommunen kan ved byggesaksbehandling godkjenne at deler av parkeringsanlegget kan ha fri høyde ned til 2,1 m.

Der brannbiler skal ferdes over underjordiske parkeringsanlegg skal øverste garasjedekke dimensjoneres for bilkjøring med akseltrykk 10 tonn. Fall på oppstillingsplass for brannbil skal ikke overstige 1:17

Fall på parkeringsplass skal ikke overstige 1:20.

<u>Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne</u>:
Minimum 10 % av p-plassene reserveres til HC-plasser.

Parkeringsplasser for biler og elektriske rullestoler / scootere eller lignende for personer med nedsatt funksjonsevne skal plasseres nær heise eller inngang.

Hver biloppstillingsplass skal være minst 4,5 m x 6,0 m. Ved tverr- eller skråparkering hvor trafikkarealet bak er romslig, oversiktlig og lite trafikkert, kan lengden unntaksvis reduseres til 5m.

Hver parkeringsplass til elektriske rullestoler / scootere eller lignende skal være minst 1,75 m x 2,0 m. Parkeringsplasser skal ha en fri høyde på minst 2,4 m.

Det skal etableres 2 sykkelparkeringsplass pr. boenhet. Minimum 50 % av sykkelparkeringen skal være overdekket og plasseres nær inngang til boligene. Deler av sykkelparkeringen skal være felles for hele planområdet og kan også lokaliseres i parkeringskjeller. Deler av sykkel-parkeringen skal tilrettelegges og dimensjoneres for større sykler som f.eks. lastesykler.

4.2 OMRÅDE FOR BOLIGBEBYGGELSE/FORRETNING/KONTOR/TJENESTEYTING, B/F/K/T

4.2.1 Generelt

Innenfor område B/F/K/T 2 kan det etableres bolig, forretning, kontor eller tjenesteyting eller en kombinasjon av disse. Det skal etableres en god kontakt mellom bebyggelsens 1.etasje og felles torg og gatemiljø.

For felt B/F/K/T 1 og B/F/K/T 3 skal det plasseres bruksformål som er felles for planområdet eller utadrettet virksomhet i byggenes 1.etasje ut mot felles torg/gatemiljø. Det skal etableres en god kontakt mellom bebyggelsens 1.etasje og felles torg og gatemiljø.

4.2.2 Parkeringskrav

Det skal etableres 1,0 biloppstillingsplasser per 100 m² BRA forretning/kontor/tjenesteyting i tilknytning til område B/F/K/T. Minst 1 av p-plassene skal være avsatt til HC-plass. Parkeringsplassene kan etableres innenfor felles torg T1 eller T2.

Det skal etableres minimum 1,0 parkeringsplasser per 100 m² BRA for sykkel og tilsvarende for MC.

4.3 OMRÅDE FOR RENOVASJONSANLEGG, R1-R2

Avfallsanlegg skal etableres som nedgravd løsning. Avfallsanlegget skal være felles for alle boenheter innenfor planområdet og skal etableres innenfor felt R1 og R2. Det skal tilrettelegges for henting av avfall med renovasjonsbil.

4.4 OMRÅDE FOR UTEOPPHOLDSAREAL, U1-U4

Felt U1 – U4 skal opparbeides til felles uteoppholdsareal. Arealene skal opparbeides med nødvendig utstyr for lek, spill for barn og unge, sittegrupper, beplantning og interne gangforbindelser.

Uteoppholdsarealene skal i utgangspunktet være bilfrie, men det skal tilrettelegges for kjørbar adkomst for utrykningskjøretøy samt oppstillingsplasser for brannbil iht. illustrasjonsplan datert 23.08.2017.

Innenfor felt U3 skal det etableres lekeplass med samlet areal på minimum 500 m2. Lekeplassen skal tilpasses barn i ulike aldersgrupper og dekke behovet for sandlekeplass og nærlekeplass innenfor planområdet. Lekeplassen(e) skal lokaliseres maksimalt 50 meter i trafikksikker gangavstand fra inngangsdør til all boligbebyggelse innenfor planområdet.

Innenfor felt U4 skal det etableres anlegg for fordrøyning av overvann.

Innenfor formålet felles uteoppholdsareal skal det etableres sykkelparkering på terreng. Sykkelparkeringen skal etableres i nærhet til inngangspartiene, fortrinnsvis under tak. Det skal etableres minimum 8 plasser per bygning. Resterende sykkelparkering kan legges til kjeller.

§ 5. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 2)

5.1 Generelt
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur omfatter offentlige veianlegg med arealer for kjørevei og annet veiareal, felles avkjørsel, samt gang-/sykkelvei og fortau.

5.2 Offentlig veg, o_V 2
Omfatter del av Parkveien med kjørevei og grøft. Veien skal opparbeides i henhold til plankartet og Ski kommunes veinorm.

5.3 Felles kjøreveg, f_V3
Det skal opparbeides ny felles kjøreatkomst til felles parkeringskjeller som vist på plankart.

5.4 Fortau, o_F 1-2
Fortau skal opparbeides i henhold til plankart og Ski kommunes veinorm.

5.5 Torg, f_T1 og 2
Torgene er en del av felles uteoppholdsareal for ny bebyggelse, men skal også være åpnet for offentligheten. Torget innenfor T1 skal minimum inneholde møblering som innbyr til opphold og variert og robust beplantning tilpasset torget og øvrige utearealer. Utomhusplan for torget T1skal godkjennes samtidig med godkjenning av søknad om tiltak for felt B7. Utomhusplan for torget T2 skal godkjennes samtidig med godkjenning av søknad om tiltak for felt B3. Det skal innsendes detaljert utomhusplan som viser organiseringen på torget der trapper, murer og skråninger er inntegnet og kotesatt.

Innenfor T1 og/eller T2 skal det etableres parkering for bil og sykkelparkering iht. parkeringskrav for felt B/F/K/T.

Kommunens norm for universell utforming legges til grunn for planleggingen av området.

5.6 Gang-/sykkelveg, o_G/S
Gang-/sykkelvei skal opparbeides i henhold til plankart og Ski kommunes veinorm. Gang- og sykkelveien skal være kjørbar adkomst for utrykningskjøretøy og må opparbeides med minimum kjørebredde 3,5 meter.

5.7 Annen veggrunn, VG
Veigrunn langs Parkveien skal opparbeides og beplantes i henhold til Ski kommunes veinorm.

§ 6. GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 3)

6.1 Grønnstruktur G1
Innenfor felt G1 skal eksisterende natur og vegetasjon bevares og området skal være allment tilgjengelig. Det tillates ikke oppføring av bygninger eller infrastruktur.

6.2 Grønnstruktur G2 og G3
Områdene langs gang- og sykkelvegen kan benyttes som midlertidig anleggsområde ved etablering av gang-/sykkelveg, men skal istandsettes etter anleggsarbeidenes slutt. Områdene skal beplantes og såes til og det skal skapes gode terrengmessige overganger til naboeiendommene. Innenfor felt G2 tillates det etablert støttemur i forbindelse med gang-/ sykkelveg for å skape en god terrengmessig overgang mot naboeiendommene.

§ 7. HENSYNSSONER PBL § 12-6

7.1 Frisiktsoner – Område H140_1
Arealet mellom frisiktlinje og tilstøtende veier er frisiktsone. Det skal etableres frisiktsoner på 4x30m ved alle avkjørsler til Parkveien. I frisiktsonen skal terrenget planeres og vegetasjon,

gjerder etc. holdes nede slik at de ikke er høyere enn 0,5 m over kjørebanen på tilstøtende veger.

7.2 Hensynssone flomfare – Område H320_1
Ved oppføring av bebyggelse innenfor hensynssone flomfare, skal laveste kotehøyde for innvendig gulvnivå settes til kote 106 eller høyere.

7.3 Hensynssone C – Område H570_1
Innenfor hensynssonen skal det tas særskilt hensyn ved utforming og plassering av nye installasjoner som skilt, sykkelparkering, uteområde og lignende.

Eksisterende bygning tillates ikke revet eller flyttet. Hovedbygningen skal tas vare på som en bruksressurs og istandsettes. Byggets kulturhistoriske og arkitektoniske verdier skal bevares. Eksteriør og hovedkonstruksjon skal beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utførelse basert på dokumentert opprinnelig tilstand så langt det er mulig.

Tilbygg på hovedhus og garasje/uthus tillates revet.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssonen får uopprettelige skader på grunn av brann eller naturskader, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, byggehøyde og formuttrykk som opprinnelig bebyggelse.

Det tillates etablert et inngangsparti ved hovedinngangen til bygningen som er tilpasset byggets arkitektoniske uttrykk og fasade.

§ 8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER
8.1 Samferdsel og teknisk infrastruktur
Det må sikres en trygg gangforbindelse mellom Dalskleiva og Langhus stasjon/Langhus skole gjennom hele anleggs- og byggeperioden.

Før igangsettingstillatelse kan gis for B1 og B2 med garasje må det foreligge avtale mellom utbygger og kommunen vedr. omlegging av kommunalt ledningsnett under disse.

Før brukstillatelse kan gis må offentlig eksisterende VA-infrastruktur som ligger på utbyggers eiendom parallelt med Parkveien, være flyttet ut til offentlig veg.

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse på området, skal:
- Gang-/sykkelveg, G/S, og fortau langs Parkveien, F1 og F2, være opparbeidet.
- Parkveien, V2, være opparbeidet iht. kommunens vegnorm.
- Felles avfallsanlegg være etablert.
- Det opparbeides ny felles avkjørsel, V3, og frisiktsoner skal ivaretas.
- Tilknytning til vann- og avløpsnett være avklart og etablert.

Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, kan eventuelle asfalt-, jord- og plante-arbeider tillates utsatt til påfølgende sommer.

8.2 Utomhus
Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boliger innenfor planområdet skal følgende være ferdig opparbeidet, møblert og etablert i henhold til godkjent utomhusplan:

- Lekeplass(er).
- Uteoppholdsarealer på bakkeplan.
- Parkering og sykkelparkering skal være ferdig opparbeidet.
- Torgene, T1 og T2, skal være etablert ved B3/B7.

Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, kan eventuelle asfalt-, jord- og plante-arbeider tillates utsatt til påfølgende sommer.

Nordre Follo kommune

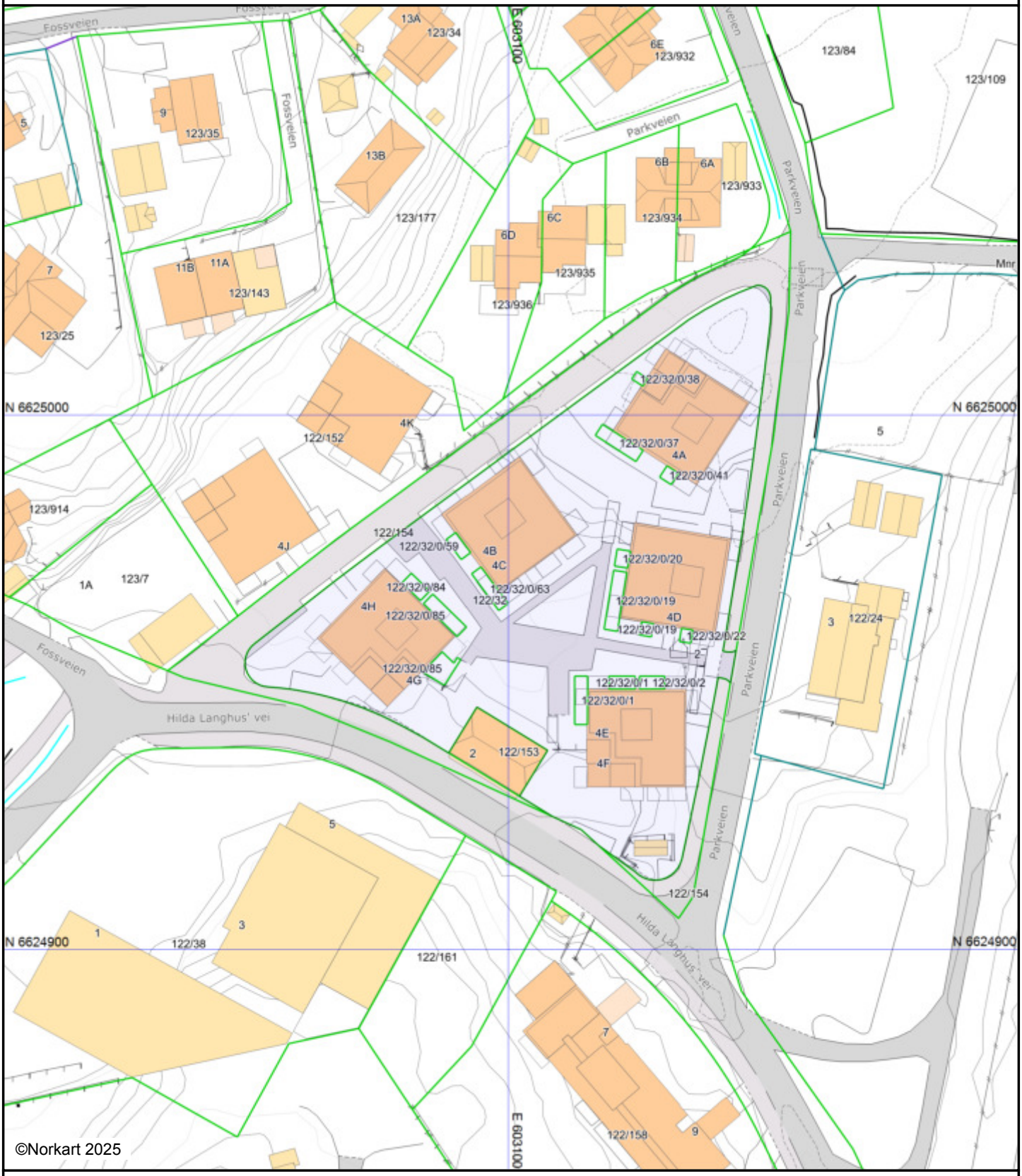
Grunnkart

Eiendom: 122/32/0/94
Adresse: Parkveien 4H
Dato: 02.04.2025
Målestokk: 1:1000

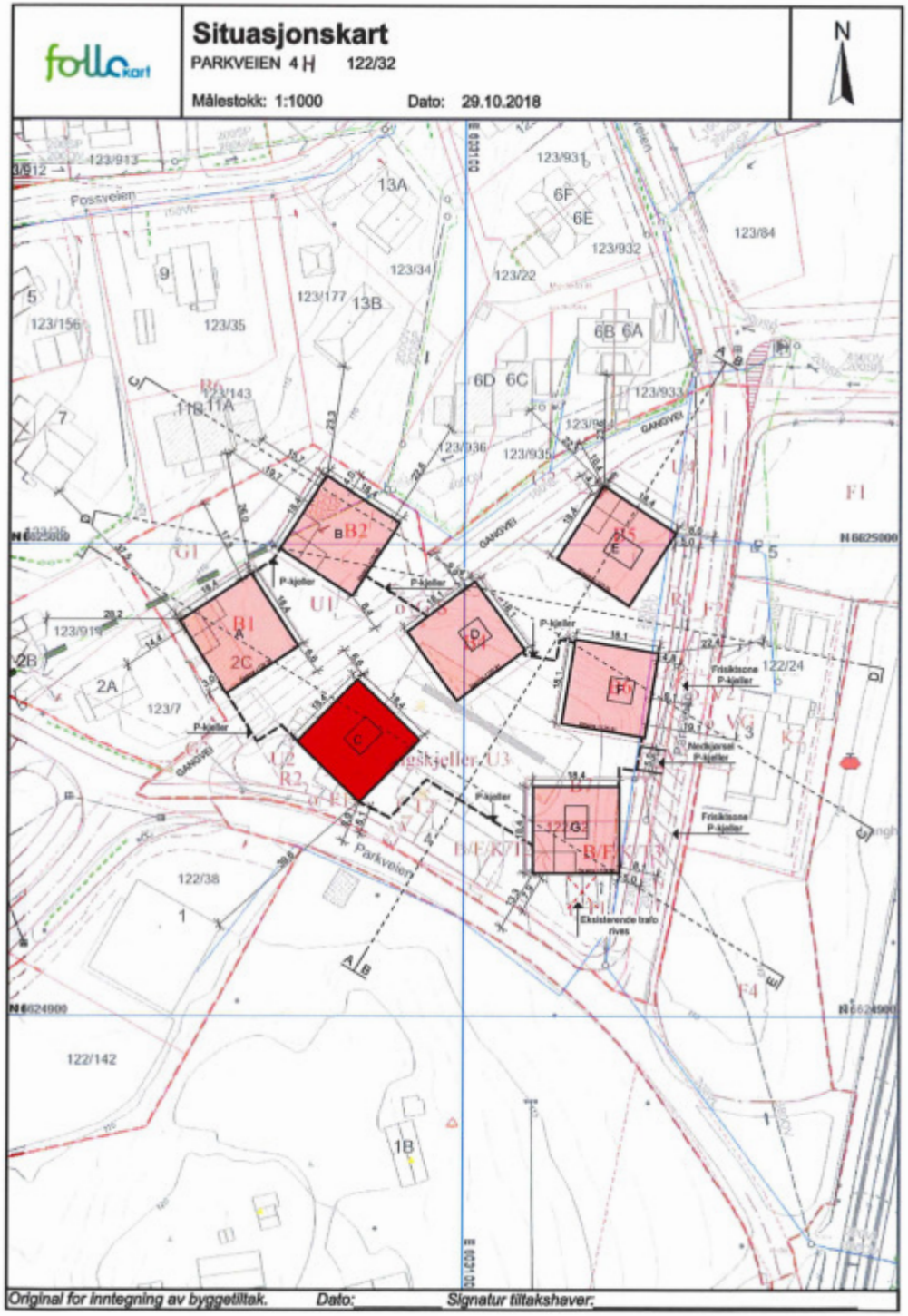
N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Parkveien 4G og H

Vedlegg D-01

Tegn. nr	Tittel	Rev.
A10-13	Situasjonsplan Bygg C	C-01

Tiltakshaver
SOLON EIENDOM AS

Arkitekt
JARMUND/VIGSNÆS AS ARKITEKTER MNAL

Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr
C01	21.01.19	RAMMESØKNAD	TK	JDA

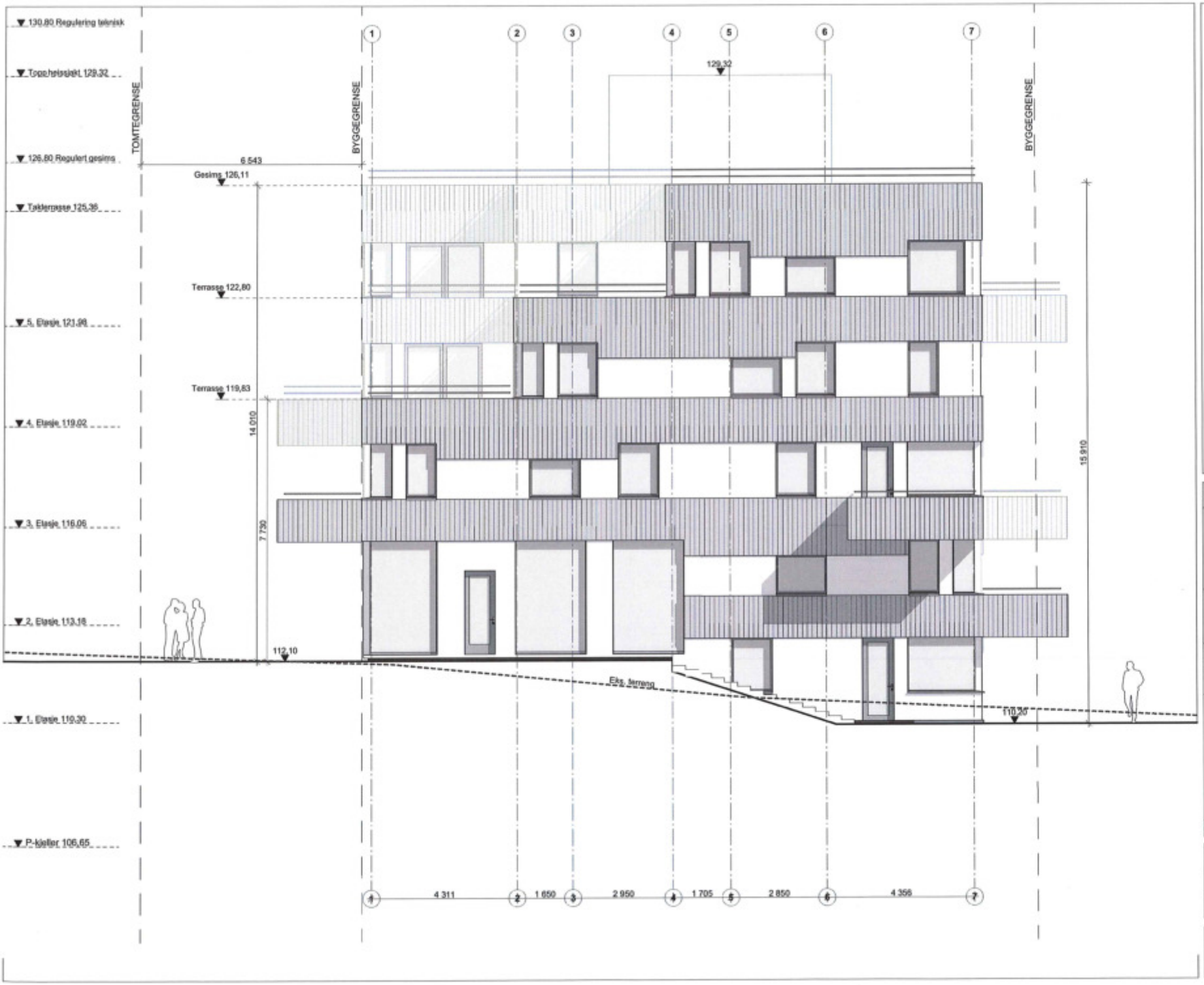
Prosjektnr	Prosjekt
591_17	PARKVEIEN LANGHUS

GNR/BNR/SNR	Adresse
122/32	Parkveien 2C / 4, 1405 Langhus

Status
RAMMESØKNAD

Tegningsdato	Tegningsmålestokk
15.01.2019	1:1000 (A3)

Tegn. nr	Tittel	Rev.
A10-13	Situasjonsplan Bygg C	C-01



Vedlegg E-11

Tegn. nr	Tittel	Rev
A40-43	Fasade sørøst - bygg C	C-01

Tiltakshaver:
SOLON EIENDOM AS

Ansvarlig:
JARMUND/VIGSNÆS AS ARKITEKTER MNAL

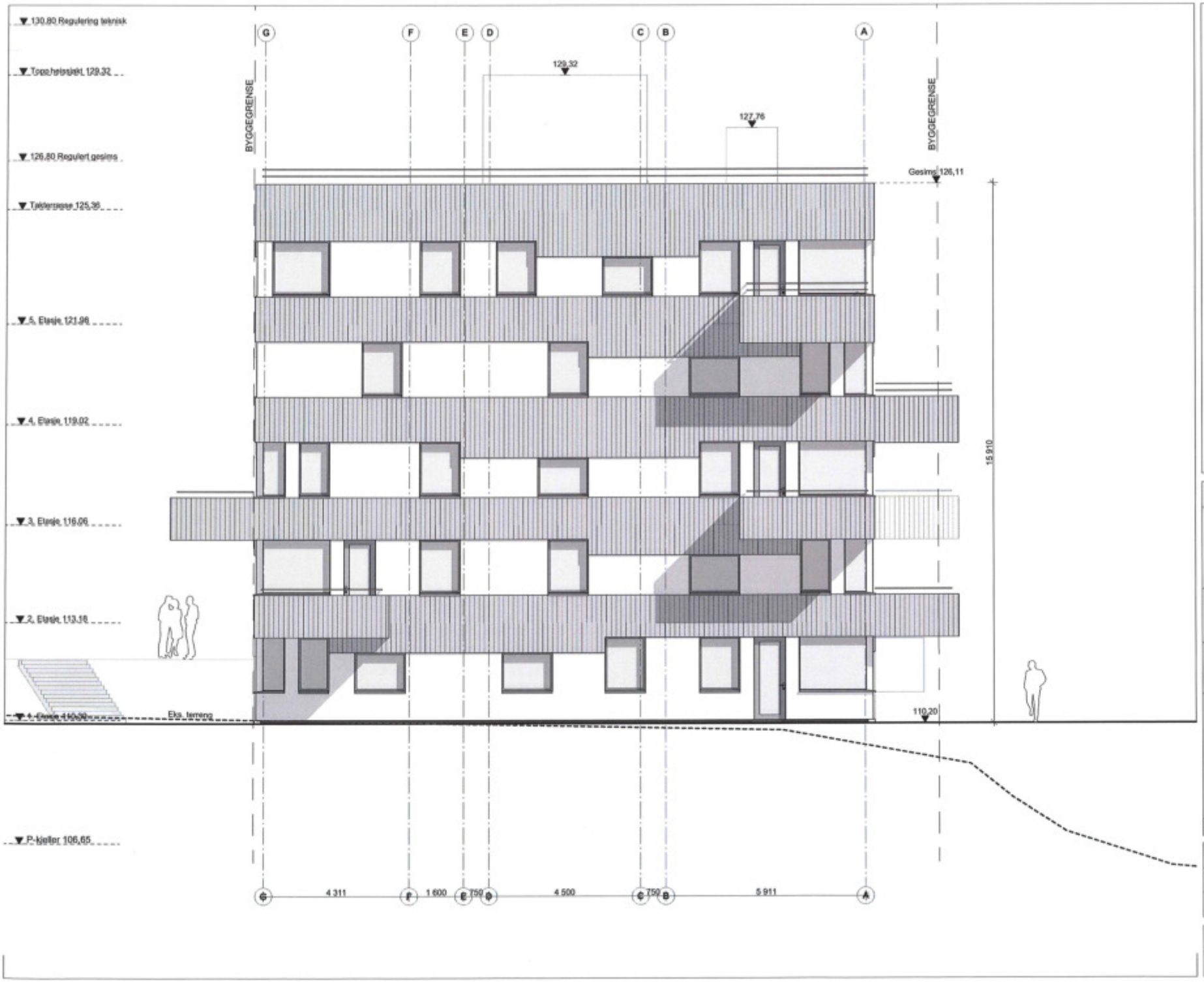
Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kont
C01	21.01.19	RAMMESØKNAD	TK	JDA

Prosjektnr	Prosjekt
591_17	PARKVEIEN LANGHUS
GNR/BNR 102/30	Adresse: Parkveien 2C / 4, 1405 Langhus

Status: RAMMESØKNAD

Tegningsdato	Tegningsmålestokk
15.01.2019	1:100 (A3)

Tegn. nr	Tittel	Rev
A40-43	Fasade sørøst - bygg C	C-01



Vedlegg E-10

Tegn. nr	Tittel	Rev.
A40-33	Fasade nordøst - bygg C	C-01

Tiltakshaver

SOLON EIENDOM AS

Arkitekt

JARMUND/VIGSNÆS AS ARKITEKTER MNAL

Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kont
C01	21.01.19	RAMMESØKNAD	TK	JDA

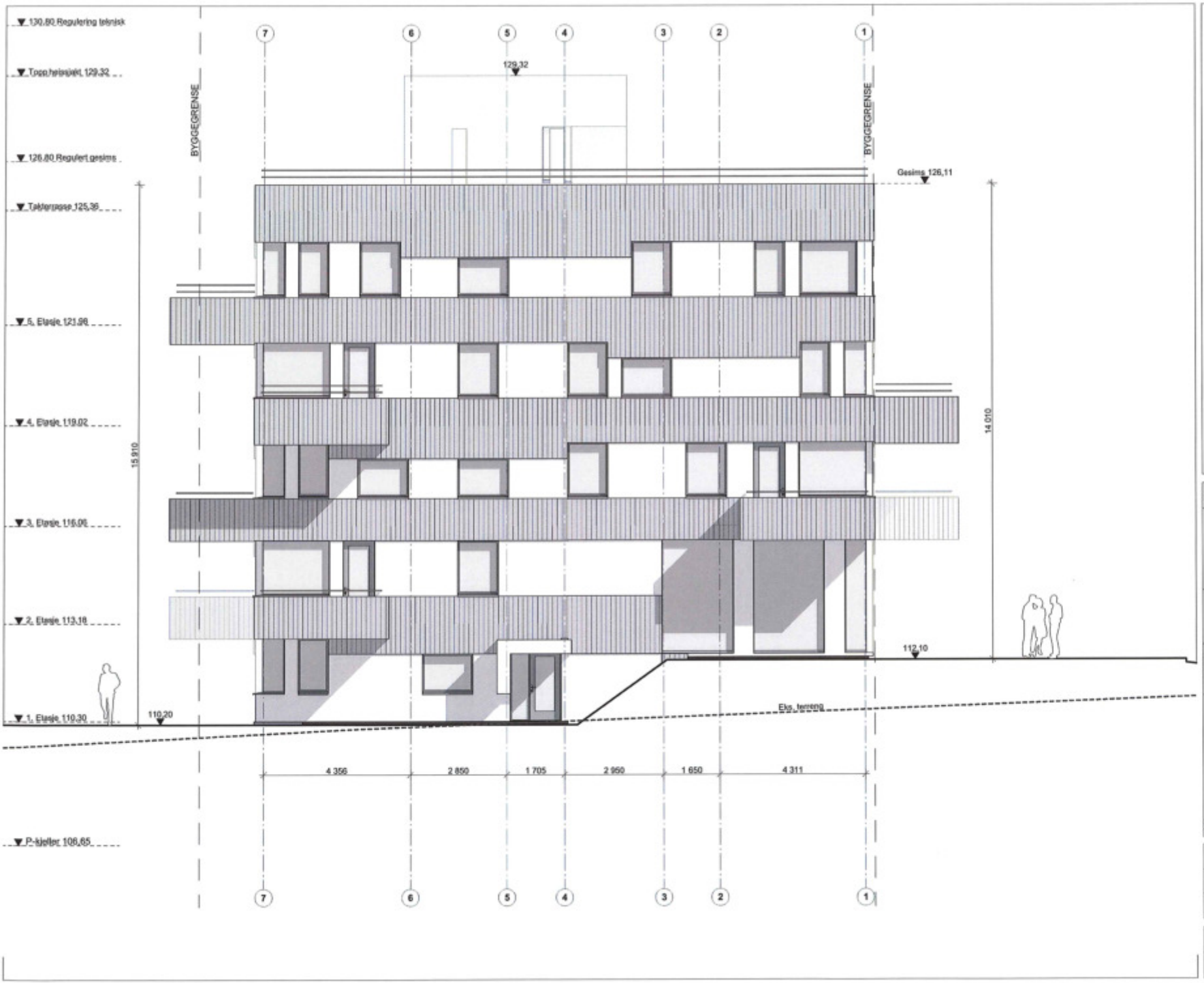
Prosjektnr	Prosjekt
591_17	PARKVEIEN LANGHUS
GNR/BNR: 133/33	Adresse: Parkveien 2C / 4, 1405 Langhus

Status

RAMMESØKNAD

Tegningsdato	Tegningsskala
15.01.2019	1:100 (A3)

Tegn. nr	Tittel	Rev.
A40-33	Fasade nordøst - bygg C	C-01



Vedlegg E-09

Tegn. nr	Tittel	Rev.
A40-23	Fasade nordvest - bygg C	C-01

Tiltakshaver
SOLON EIENDOM AS

Arkitekt
JARMUND/VIGSNÆS AS ARKITEKTER MNAL

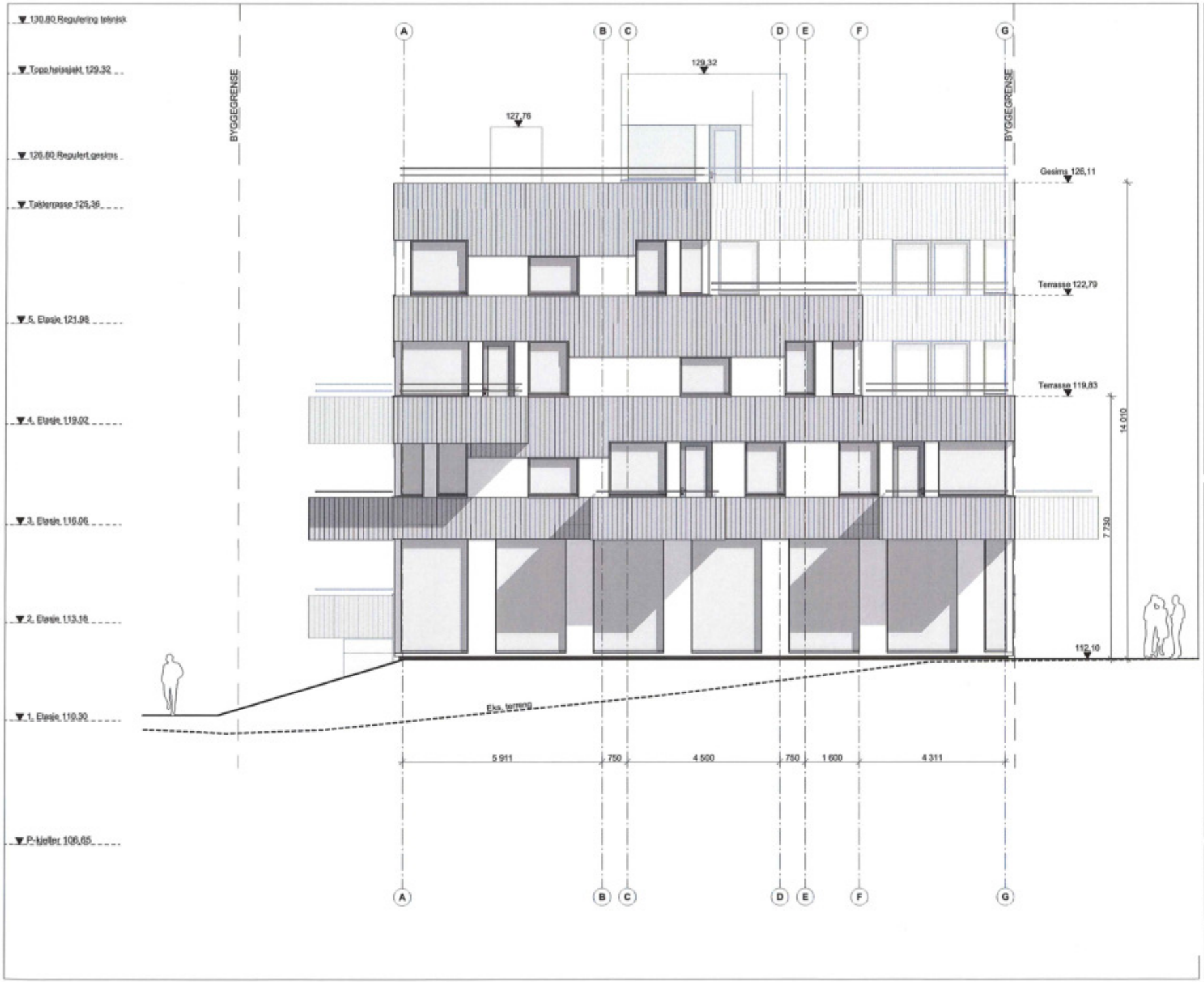
Rev	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
C01	21.01.19	RAMMESØKNAD	TK	JDA

Prosjektnr	Prosjekt
591_17	PARKVEIEN LANGHUS
GNR/BNR: 133/32	Adresse: Parkveien 2C / 4, 1405 Langhus

Status
RAMMESØKNAD

Tegningsdato	Tegningsmålestokk
15.01.2019	1:100 (A3)

Tegn. nr	Tittel	Rev.
A40-23	Fasade nordvest - bygg C	C-01



Vedlegg E-08

Tegn. nr	Tittel	Rev.
A40-13	Fasade sørvest - bygg C	C-01

Tiltakshaver
SOLON EIENDOM AS

Arkitekt
JARMUND/VIGSNÆS AS ARKITEKTER MNAL

Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
C01	21.01.19	RAMMESØKNAD	TK	JDA

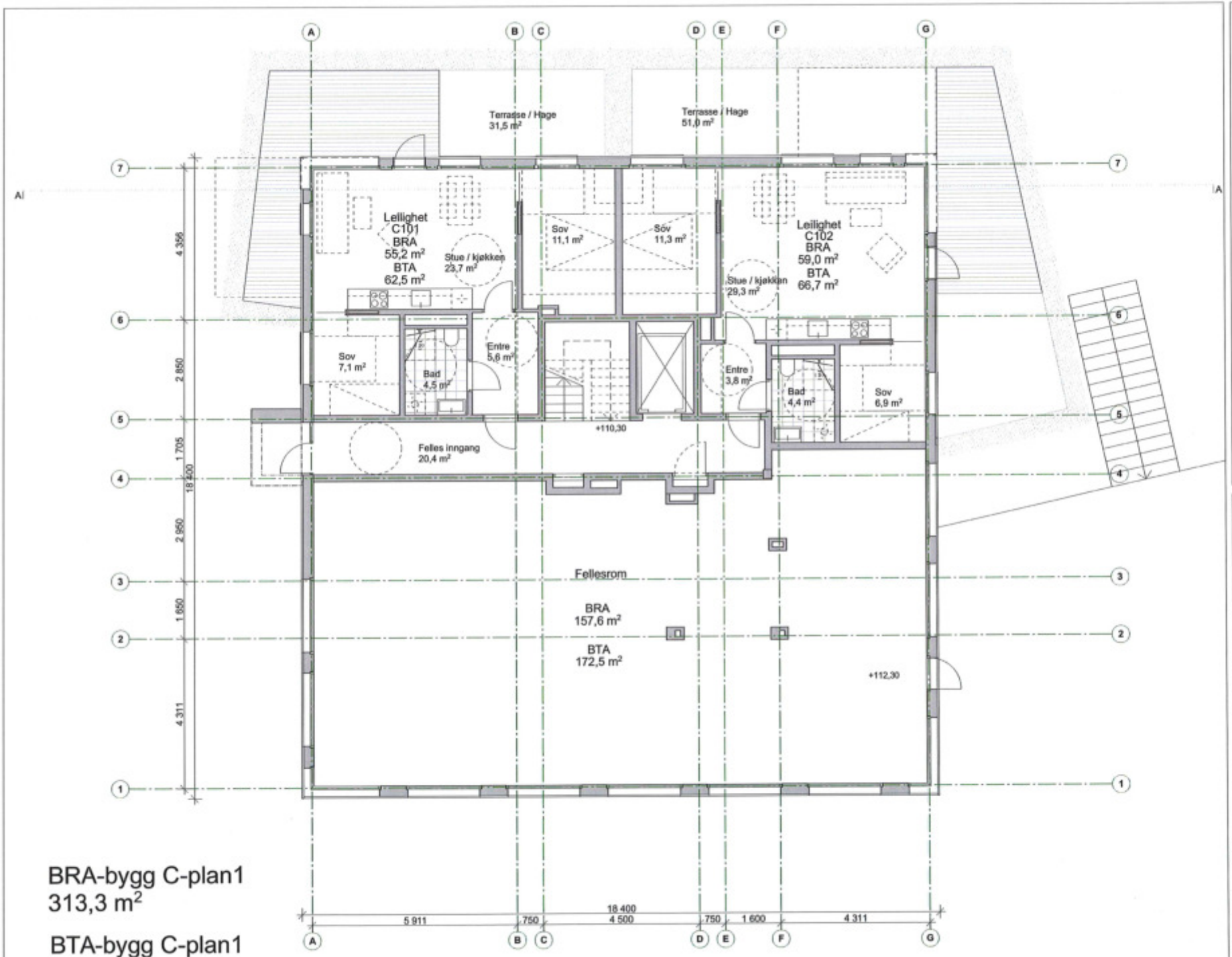
Prosjektnr	Prosjekt
591_17	PARKVEIEN LANGHUS
Gnr/Bnr/Adr: 10/232	Adresse: Parkveien 2C / 4, 1405 Langhus

Status
RAMMESØKNAD

Tegningsdato	Tegningsmålestokk
15.01.2019	1:100 (A3)

Tegn. nr	Tittel	Rev.
A40-13	Fasade sørvest - bygg C	C-01

Vedlegg E-01



BRA-bygg C-plan1
313,3 m²

BTA-bygg C-plan1
338,6 m²

Tegn. nr	Tittel	Rev.
A20-13	Plan 1. Etasje - bygg C	C-01

Tiltakshaver
SOLON EIENDOM AS

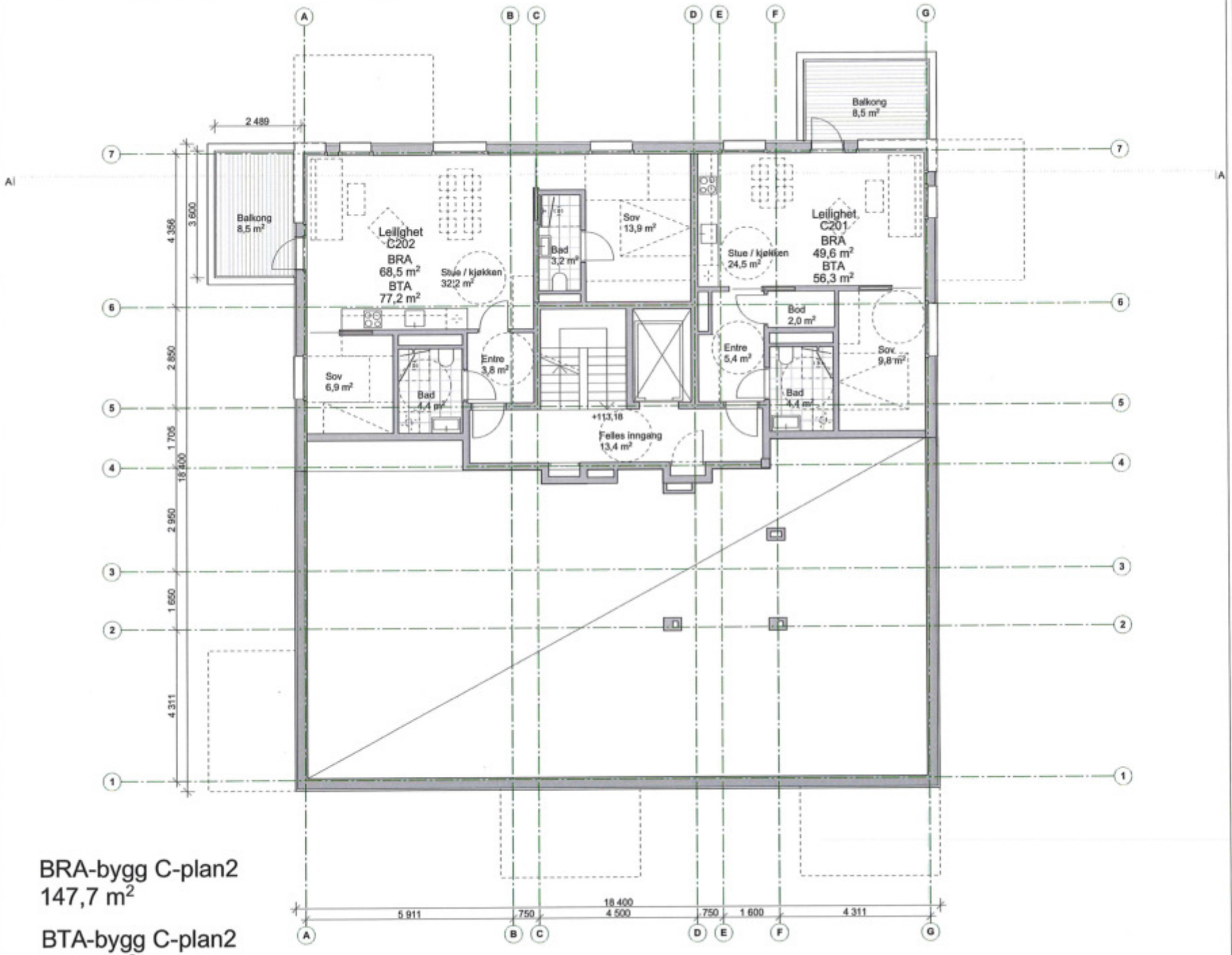
Arkitekt
JARMUND/VIGSNÆS AS ARKITEKTER MNAL

Rev/Dato	Revisjonstekst	Sign	Kont
C 01.01.19	RAMMESØKNAD	TK	JDA

Prosjektnr	Prosjekt
591_17	PARKVEIEN LANGHUS
Gnr/Bnr/Snr: 122/33	Adresse: Parkveien 2C / 4, 1405 Langhus
Status: RAMMESØKNAD	

Tegningsdato	Tegningsmålestokk
15.01.2019	1:100 (A3)
Tegn. nr: A20-13	Tittel: Plan 1. Etasje - bygg C — Rev: C-01

Vedlegg E-02



BRA-bygg C-plan2
147,7 m²

BTA-bygg C-plan2
163,8 m²

Tegn. nr	Tittel	Rev.
A20-23	Plan 2. Etasje - bygg C	C-01

Tiltakshaver
SOLON EIENDOM AS

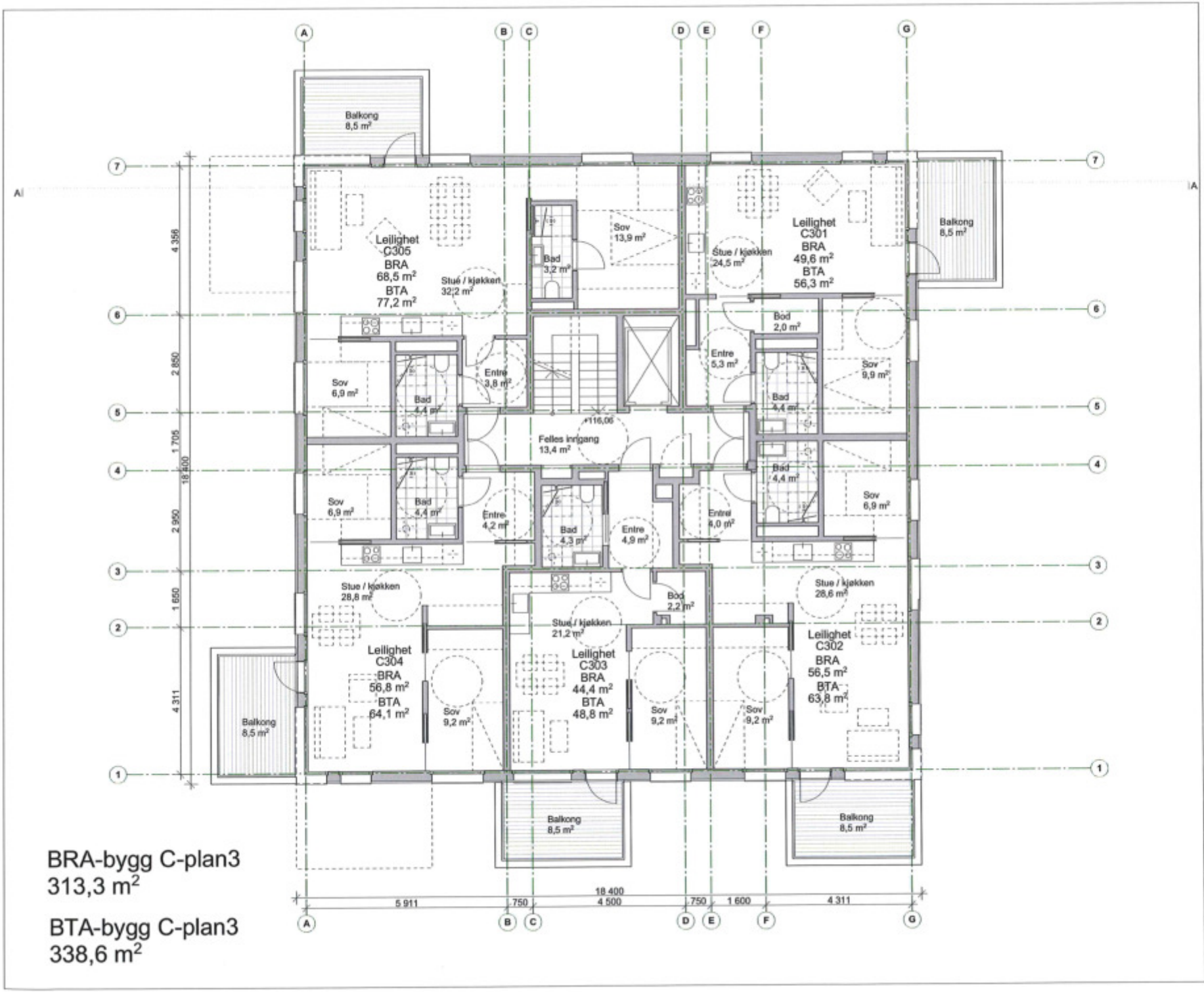
Arkitekt
JARMUND/VIGSNÆS AS ARKITEKTER MNAL

Rev	Dato	Beskrivelse	Tegn	Kontr
C01	21.01.19	RAMMESØKNAD	TK	JDA

Prosjektnr	Prosjekt
591_17	PARKVEIEN LANGHUS
Gnr/Bnr/Fnr: 12/202	Adresse: Parkveien 2C / 4, 1405 Langhus
Status: RAMMESØKNAD	

Tegningsdato	Tegningsmålestokk
15.01.2019	1:100 (A3)
Tegn. nr: A20-23	Tittel: Plan 2. Etasje - bygg C — Rev: C-01

Vedlegg E-03



BRA-bygg C-plan3
313,3 m²

BTA-bygg C-plan3
338,6 m²

Tegn. nr A20-33	Tittel Plan 3. Etasje - bygg C	Rev. C-01

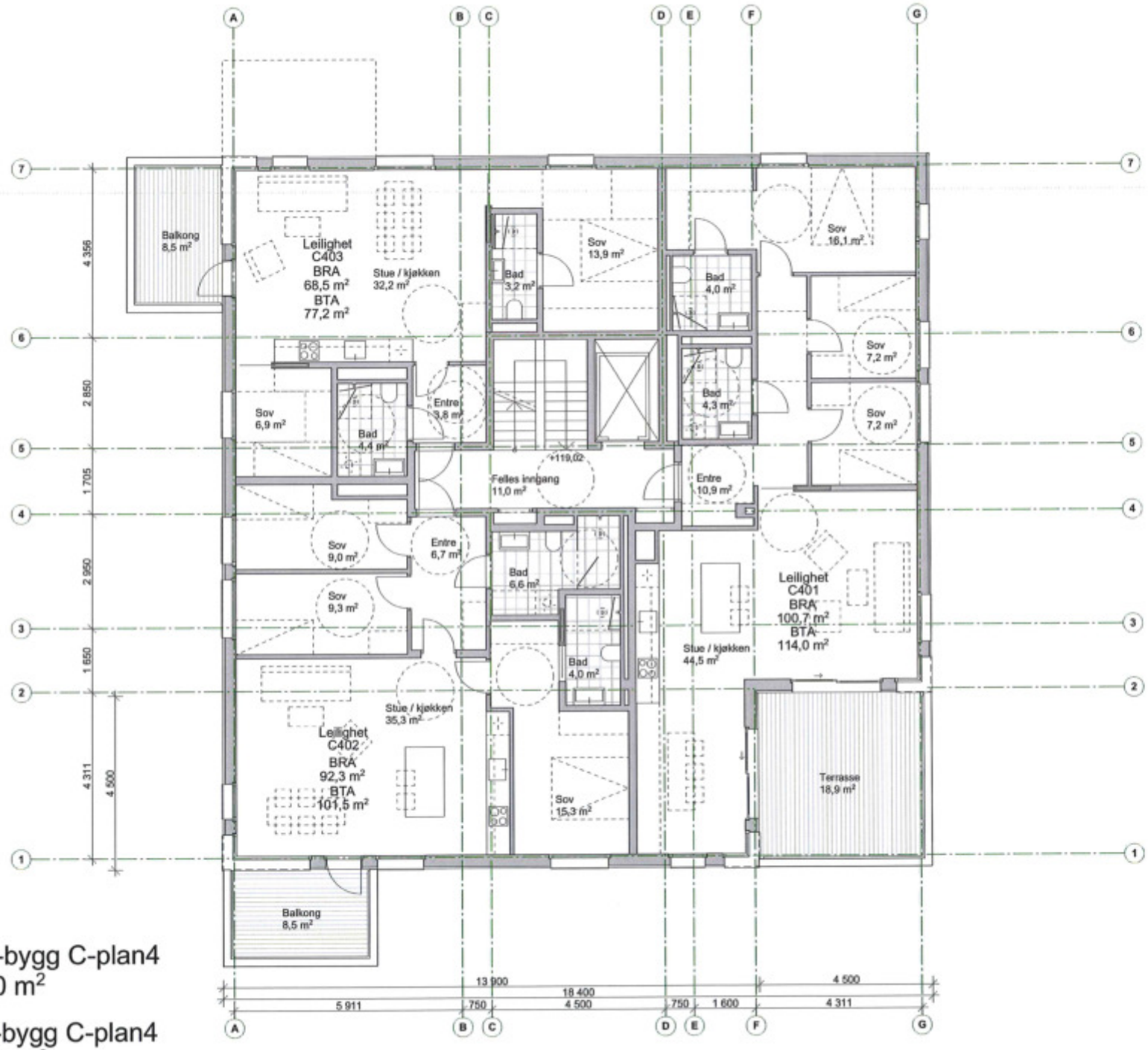
SOLON EIENDOM AS

JARMUND/VIGSNÆS AS ARKITEKTER MNAL

Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
C01	21.01.19	RAMMESØKNAD	TK	JDA

Prosjektnr 591_17	Prosjekt PARKVEIEN LANGHUS
Gnr/Bnr/Fnr 133/33	Adresse Parkveien 2C / 4, 1405 Langhus
Status RAMMESØKNAD	
Tegningsdato 15.01.2019	Tegningsmålestokk 1:100 (A3)
Tegn. nr A20-33	Tittel Plan 3. Etasje - bygg C
	Rev. C-01

Vedlegg E-04



BRA-bygg C-plan4
293,0 m²

BTA-bygg C-plan4
318,3 m²

Tegn. nr	Tittel	Rev.
A20-43	Plan 4. Etasje - bygg C	C-01

Tiltakshaver
SOLON EIENDOM AS

Arkitekt
JARMUND/VIGSNÆS AS ARKITEKTER MNAL

Rev	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kont.
C01	21.01.19	RAMMESØKNAD	TK	JDA

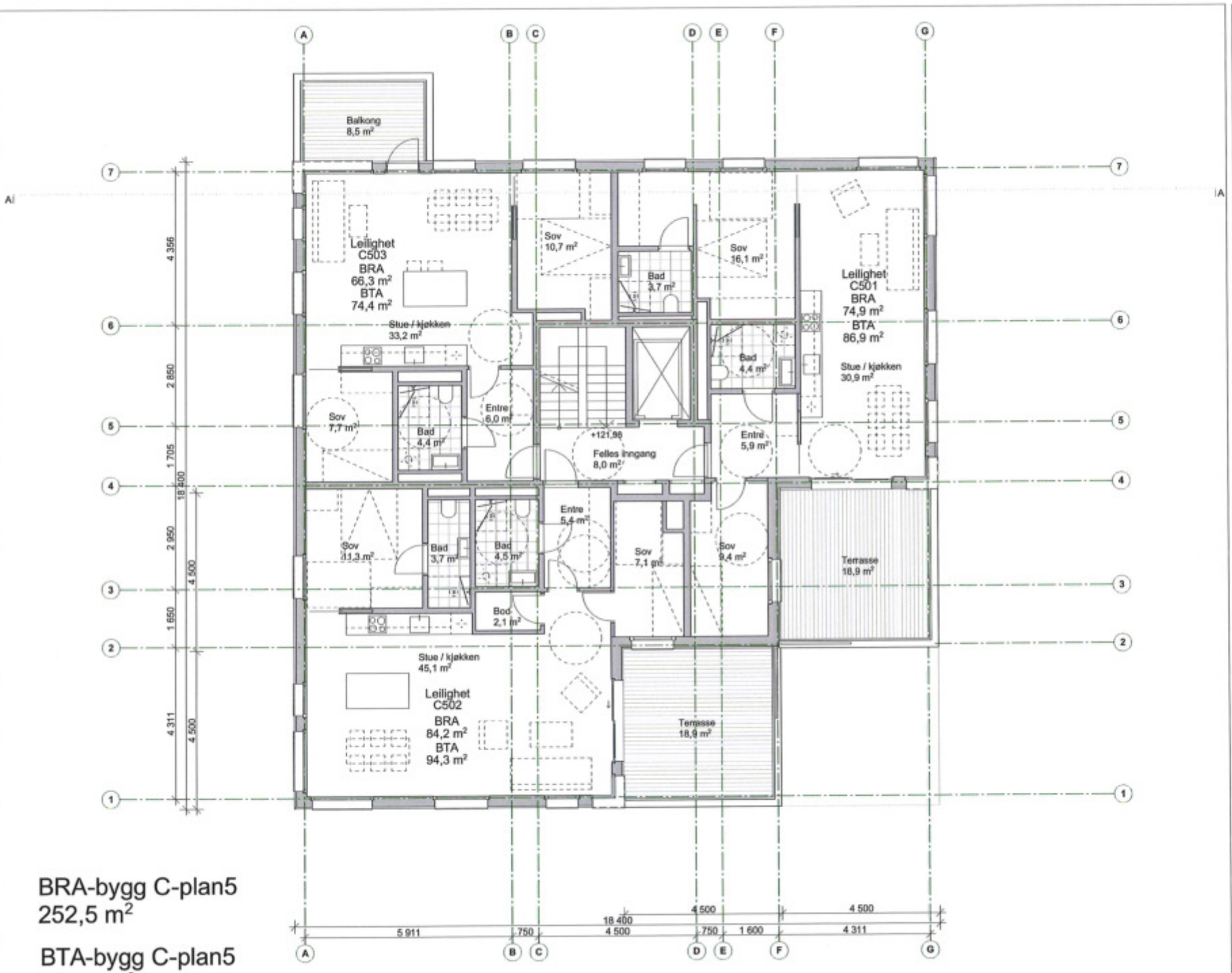
Prosjektnr	Prosjekt
591_17	PARKVEIEN LANGHUS
GN/BNR. 133/33	Adresse: Parkveien 2C / 4, 1405 Langhus

Status
RAMMESØKNAD

Tegningsdato	Tegningsmålestokk
15.01.2019	1:100 (A3)

Tegn. nr	Tittel	Rev.
A20-43	Plan 4. Etasje - bygg C	C-01

Vedlegg E-05



BRA-bygg C-plan5
252,5 m²

BTA-bygg C-plan5
277,8 m²

Tegn. nr	Tittel	Rev.
A20-53	Plan 5. Etasje - bygg C	C-01

Tiltakshaver
SOLON EIENDOM AS

Arkitekt
JARMUND/VIGSNÆS AS ARKITEKTER MNAL

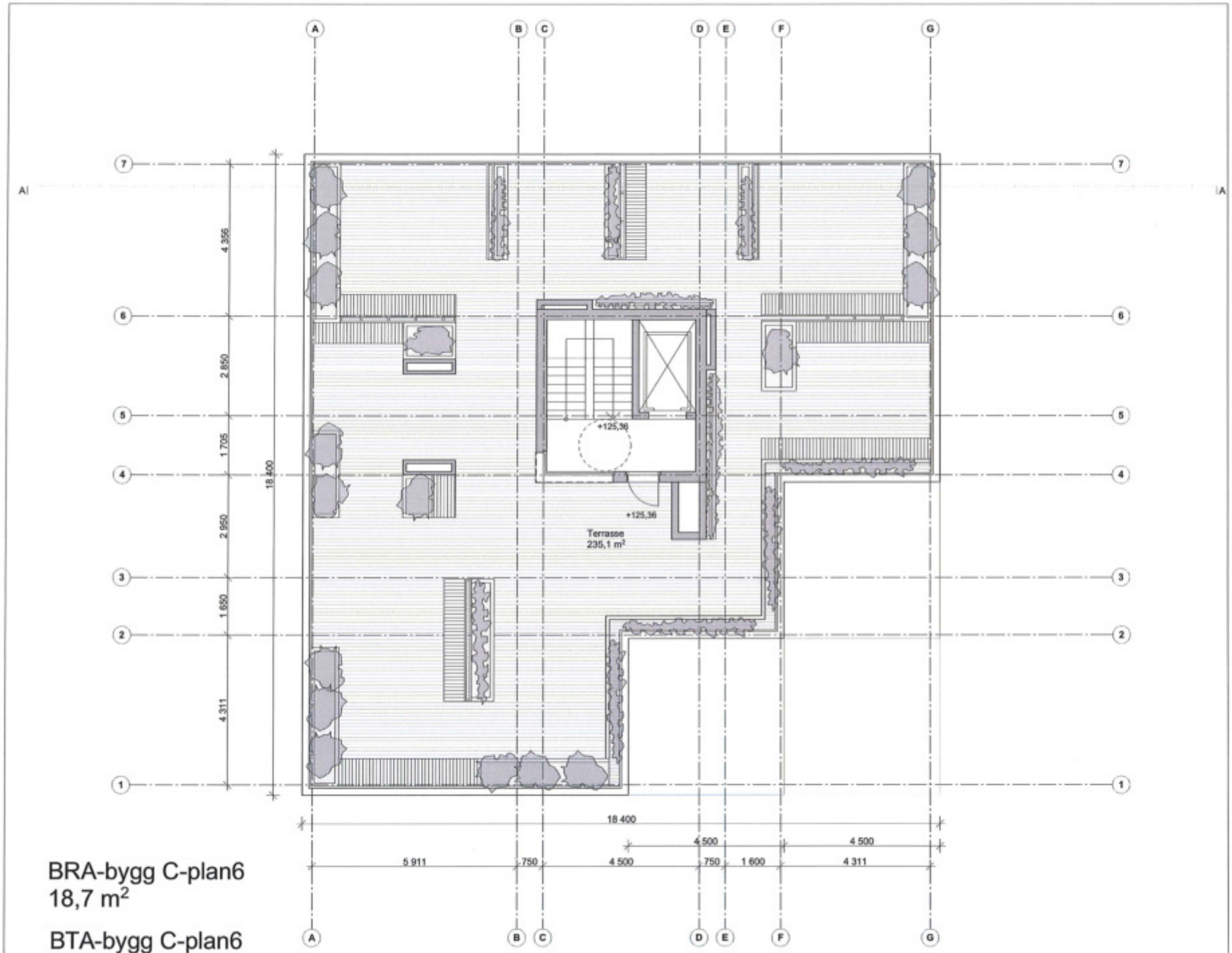
Rev	Dato	Beskrivelse		
C01	21.01.19	RAMMESØKNAD	TH	JDA

Prosjektnr	Prosjekt
591_17	PARKVEIEN LANGHUS
GNR/BNR 102/30	Adresse: Parkveien 2C / 4, 1405 Langhus

Status
RAMMESØKNAD

Tegningsdato	Tegningsmålestokk
15.01.2019	1:100 (A3)

Tegn. nr	Tittel	Rev.
A20-53	Plan 5. Etasje - bygg C	C-01



BRA-bygg C-plan6
18,7 m²

BTA-bygg C-plan6
26,9 m²

Vedlegg E-06

Tegn. nr	Tittel	Rev.
A20-63	Plan Takterrasse - bygg C	C-01

Tiltakshaver
SOLON EIENDOM AS

Arkitekt
JARMUND/VIGSNÆS AS ARKITEKTER MNAL

Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kont
C01	21.01.19	RAMMESØKNAD	TK	JDA

Prosjektnr	Prosjekt
591_17	PARKVEIEN LANGHUS
GNR/BNR: 102/50	Adresse: Parkveien 2C / 4, 1405 Langhus

Status
RAMMESØKNAD

Tegningsdato	Tegningsmålestokk
15.01.2019	1:100 (A3)

Tegn. nr	Tittel	Rev.
A20-63	Plan Takterrasse - bygg C	C-01

Vedlegg E-1



Område med fri høyde 2400 mm

Parkveien Langhus - P-kjeller - Fri høyde HC-plasser

Einar Jarmund & Co AS - 21.01.2021

Målestokk 1:300

Nordre Follo kommune

Byggesaksbehandling

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
BYGG-20/01190-19		Geir Widar Langård	28.03.2022

Ferdigattest for boligblokk - hus c - Parkveien 4G og 4H, Langhus

Saksopplysninger

Byggested:	Parkveien 4G og 4H – gnr./bnr. 122 / 32
Tiltakshaver:	LANGHUS BOLIGUTVIKLING AS
Ansvarlig søker:	EINAR JARMUND & CO AS
Rammetillatelse:	15.04.2019
Igangsettingstillatelse:	03.10.2019
Tidligere saksnr. Ski kom.:	Esa 19/409
Midlertidig brukstillatelse:	15.10.2021

Vedtak

Nordre Follo kommune gir ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 til boligblokk, hus c, Parkveien 4G og 4H. Ferdigattesten er svar på søknad mottatt 21.03.2022, komplett 21.03.2022.

Klage

Hvis dere vil klage på vedtaket, må dere gjøre det **innen tre uker** etter at dere fikk melding om vedtaket. Dere finner mer informasjon om klagerett og klagefrist på kommunens nettsider.

Kommunens kommentar

Søknad om ferdigattest er mottatt 21.03.2022, komplett 21.03.2022. Med søknaden bekrefter de ansvarlige å ha ferdigstilt tiltaket i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser. Kommunen gir ferdigattest på dette grunnlaget.

Ansvar

Endelig gjennomføringsplan er journalført i saksdokument 20/01190-19. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, nr. 8, datert 21.03.2022, til grunn for ferdigattesten.

Hvis det er ansvarsområder i tiltaket som ikke er tilstrekkelig ansvarsbelagt med foretak, har tiltakshaveren ansvaret alene. Dette gjelder også hvis tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak. Les mer i plan- og bygningsloven § 23-1.

Har du spørsmål?

Husk å oppgi saksnummer og saksbehandler når du tar kontakt med oss. Send melding her: https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/889718552. Du kan også ringe oss på telefon 02178.

Med hilsen

Geir Widar Langård
Ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
EINAR JARMUND & CO AS

Kopi til:
LANGHUS BOLIGUTVIKLING AS
Nordre Follo kommune - Vei og Park
Nordre Follo kommune - Fakturering byggesak
Nordre Follo kommune - VA plankoordinator Heidi Caroline Nymark
Geodata og oppmåling
Geodata og oppmåling, Svein Sortland

Nordre Follo kommune

Byggesaksbehandling

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
BYGG-20/00565-31		Geir Widar Langård	03.01.2022

Ferdigattest for boligblokk - parkeringskjeller, Parkveien 2, Langhus

Saksopplysninger

Byggested:	Parkveien 2 – gnr./bnr. 122 / 32
Tiltakshaver:	LANGHUS BOLIGUTVIKLING AS
Ansvarlig søker:	EINAR JARMUND & CO AS
Rammetillatelse:	27.02.2019
Igangsettingstillatelse:	07.10.2019
Endringstillatelse:	27.01.2021
Midlertidig brukstillatelse:	06.09.2021

Vedtak

Nordre Follo kommune gir ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 til parkeringsjkeller, Parkveien 2. Ferdigattesten er svar på søknad mottatt 20.12.2021, komplett 30.12.2021.

Klage

Hvis dere vil klage på vedtaket, må dere gjøre det **innen tre uker** etter at dere fikk melding om vedtaket. Dere finner mer informasjon om klagerett og klagefrist på kommunens nettsider.

Kommunens kommentar

Søknad om ferdigattest er mottatt 20.12.2021, komplett 30.12.2021. Med søknaden bekrefter de ansvarlige å ha ferdigstilt tiltaket i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser. Kommunen gir ferdigattest på dette grunnlaget.

Ansvar

Endelig gjennomføringsplan er journalført i saksdokument 20/00565-30. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, nr. 9, datert 20.12.2021, til grunn for ferdigattesten.

Hvis det er ansvarsområder i tiltaket som ikke er tilstrekkelig ansvarsbelagt med foretak, har tiltakshaveren ansvaret alene. Dette gjelder også hvis tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak. Les mer i plan- og bygningsloven § 23-1.

Har du spørsmål?

Husk å oppgi saksnummer og saksbehandler når du tar kontakt med oss. Send melding her: https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/889718552. Du kan også ringe oss på telefon 02178.

Med hilsen

Geir Widar Langård
Ingeniør

Shilan Nori
fung. avdelingsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
EINAR JARMUND & CO AS

Kopi til:
LANGHUS BOLIGUTVIKLING AS
Nordre Follo kommune - VA plankoordinator Heidi Caroline Nymark
Geodata og oppmåling

Utskriftsdato: 02.04.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	122	**Bruksnr.**	32	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	94
Adresse	Parkveien 4H, 1405 LANGHUS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	9 643,84 kr
Renovasjon	2 872,80 kr
Vann	7 039,20 kr
Sum	**19 555,84 kr**

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann bolig uten vannmåler	121 m2	56,54 kr	1/1	0 %	6 841,04 kr	1 710,26 kr
Avløp bolig uten vannmåler	121 m2	42,34 kr	1/1	0 %	5 122,84 kr	1 280,71 kr
Abonnement vann bolig	1 Boenhet	2 946,00 kr	1/1	0 %	2 946,00 kr	736,50 kr
Abonnement avløp bolig	1 Boenhet	4 689,00 kr	1/1	0 %	4 689,00 kr	1 172,25 kr
Fellesrenovasjon	1 Stk	3 820,00 kr	1/1	-20 %	3 056,00 kr	764,00 kr
				Sum	**22 654,88 kr**	**5 663,72 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

NABOLAGSPROFIL

Parkveien 4H

Nabolaget Foss - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Langhus skole (1-7 kl.) 449 elever, 21 klasser	9 min 0.7 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 280 elever, 13 klasser	22 min 1.7 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 496 elever, 28 klasser	5 min 2.3 km
Ski ungdomsskole (8-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	5 min 3.8 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 281 elever, 16 klasser	9 min 4.3 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	6 min 4.3 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	8 min 5.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Langhus stasjon Linje L2	3 min 0.2 km
Langhus stasjon Linje 510, 516	5 min 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 22.3 km
Oslo Gardermoen	48 min

BARNEHAGER

Dalstunet barnehage (1-5 år) 60 barn	6 min 0.5 km
Langhus barnehage (1-5 år) 93 barn	8 min 0.5 km
Tussestien barnehage (0-5 år) 59 barn	11 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Langhus Gård	1 min
Coop Extra Langhus	10 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Langhus Nærsenter	15 min
Apotek 1 Langhus	15 min
Ski Vinmonopol	7 min

SPORT

Langhus skole	10 min
Langhus Idrettspark	21 min
Puls Langhus	1 min
PULS Bøleråsen	5 min

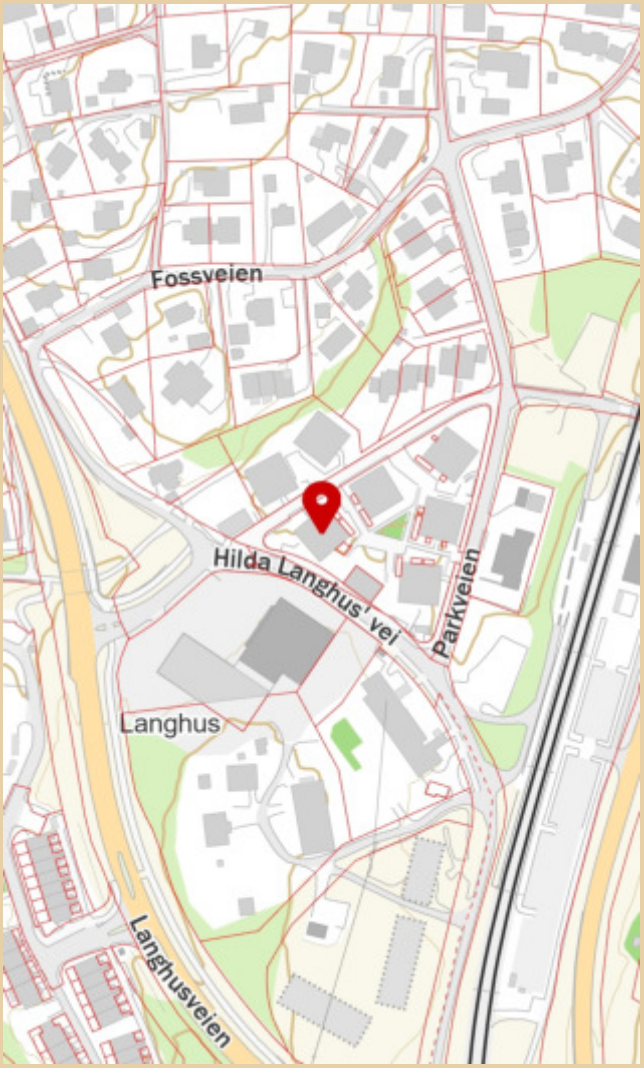
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Parkveien 4H
Gnr. 122 Bnr. 32 Snr. 94 i Nordre Follo kommune

Oppdragsnummer:
120-25-0042

Meglerforetak: Oppegård Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Erik Tenden Nyborg
Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 91 89 15 15
E-post: erik.nyborg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater